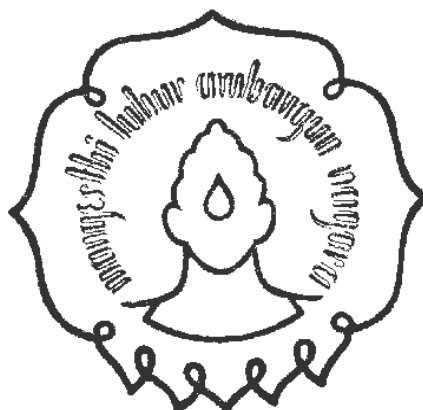


**IMPLEMENTASI AKAD PEMBIAYAAN *MUSYARAKAH WAL IJARAH*
AL-MUNTAHIA BIT-TAMLIK DALAM PRODUK KONGSI PEMILIKAN
RUMAH SYARIAH (KPRS) PADA BANK MUAMALAT INDONESIA
CABANG SOLO**



**PENULISAN HUKUM
(SKRIPSI)**

**Disusun dan Diajukan Untuk
Melengkapi Persyaratan Guna Meraih Derajat Sarjana dalam Ilmu Hukum
Pada Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta**

**Oleh
Jamilatun Khasanah
NIM : E. 0003207**

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS SEBELAS MARET SURAKARTA
2008**

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Penulisan Hukum (Skripsi)

**IMPLEMENTASI AKAD PEMBIAYAAN *MUSYARAKAH WAL IJARAH*
AL-MUNTAHIA BIT-TAMLIK DALAM PRODUK KONGSI PEMILIKAN
RUMAH SYARIAH (KPRS) PADA BANK MUAMALAT INDONESIA
CABANG SOLO**

Disusun oleh :
JAMILATUN KHASANAH
NIM : E. 0003207

Disetujui untuk Dipertahankan

Dosen Pembimbing

Co. Pembimbing

Mohammad Adnan, SH. MHum.
NIP. 131 411 014

Agus Rianto, SH. MHum.
NIP. 131 842 682

PENGESAHAN PENGUJI

Penulisan Hukum (Skripsi)

IMPLEMENTASI AKAD PEMBIAYAAN *MUSYARAKAH WAL IJARAH* *AL-MUNTAHIA BIT-TAMLIK* DALAM PRODUK KONGSI PEMILIKAN RUMAH SYARIAH (KPRS) PADA BANK MUAMALAT INDONESIA CABANG SOLO

Disusun oleh :

JAMILATUN KHASANAH

NIM : E. 0003207

Telah diterima dan disahkan oleh tim penguji penulisan hukum (skripsi)
Faskultas hukum universitas sebelas maret surakarta

Pada :

Hari : Selasa

Tanggal : 5 Februari 2008

TIM PENGUJI

1. **Burhanudin Harahap, SH. MH** :
Ketua
2. **Agus Rianto, SH. MHum** :
Sekertaris
3. **Mohammad Adnan, SH. MHum** :
Anggota

MENGETAHUI

Dekan,

Mohammad Jamin, SH, M.Hum

NIP. 131 570 154

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

“Dialah yang menjadikan kamu sebagai khalifah di muka bumi.”

(QS. Faatir : 39).

“Barang siapa yang bertakwa kepada Allah niscaya Dia akan mengadakan baginya jalan keluar, dan memberinya rezeki dari arah yang tiada disangka-sangka.”

(At-Thalaq :2-3)

“Janganlah kamu mengira bahwa orang-orang yang gugur di jalan Allah itu mati, bahkan mereka itu hidup disisi Rabbnya dengan mendapat rezeki.”

(Ali Imran :169)

“Sesungguhnya kewajiban-kewajiban yang harus kita lakukan jauh lebih banyak dari waktu yang tersedia.”

(Imam Hassan Al Banna)

“Tak kudapatkan cela yang paling besar pada diri seseorang selain kemampuannya untuk sempurna, tetapi dia tidak mau berjuang untuk meraihnya.”

(Abu Thayyib Al-Mutanabbi)

Ku persembahkan karya kecil ini untuk :

Ayah dan ibu tercinta, beserta keluarga,
Ustadz-ustadzah kami yang tercinta,
Saudara-saudari seperjuangan dalam Iman dan Islam

ABSTRAK

Jamilatun Khasanah, 2008. IMPLEMENTASI AKAD PEMBIAYAAN *MUSYARAKAH WAL IJARAH AL-MUNTAHIA BIT-TAMLIK* DALAM PRODUK KONGSI PEMILIKAN RUMAH SYARIAH (KPRS) PADA BANK MUAMALAT INDONESIA CABANG SOLO. Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta, Penulisan Hukum (Skripsi).

Penelitian ini mengkaji dan menjawab permasalahan mengenai bagaimana pelaksanaan akad pembiayaan *musyarakah wal ijarah al-muntahia bit-tamlik* dalam produk Kongsi Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Solo, dalam hal kesesuaian pengaturan akad dengan pelaksanaannya di lapangan; selain itu juga dalam hal bentuk-bentuk cidera janji yang dilakukan oleh nasabah dan bagaimana upaya hukum yang dilakukan oleh Bank Muamalat Indonesia dalam menyelesaikan perselisihan tersebut.

Penelitian ini termasuk jenis penelitian hukum empiris yang bersifat deskriptif. Data penelitian ini meliputi data primer dan data sekunder. Data primer merupakan data utama penelitian ini. Sedangkan data sekunder digunakan sebagai pendukung data primer. Data dikumpulkan dengan teknik wawancara terstruktur (*interview guide*). Wawancara dilakukan secara mendalam (*in depth interviewing*). Untuk mengumpulkan data sekunder digunakan teknik mencatat dokumen. Teknik analisis yang digunakan bersifat kualitatif, dengan menggunakan teknik analisis data interaktif (*interactive model of analysis*), yaitu proses analisis dengan menggunakan tiga komponen yang terdiri dari reduksi data, sajian data, dan kemudian penarikan kesimpulan yang aktifitasnya berbentuk interaksi dengan pengumpulan data sebagai proses siklus antara tahap-tahap tersebut.

Pelaksanaan pembiayaan kongsi pemilikan rumah syariah (KPRS) di Bank Muamalat Indonesia menggunakan akad *musyarakah wal ijarah al-muntahia bit-tamlik*. Pembiayaan Kongsi Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) menggunakan akad *musyarakah* dan *ijarah* yang diatur dalam ketentuan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Musyarakah* dan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Ijarah*, dengan tambahan perjanjian bahwa diakhir masa sewa akan dilakukan pengalihan kepemilikan objek akad dari bank kepada nasabah baik dengan pelunasan pembayaran maupun dengan hibah (prinsip akad *al-ijarah al-muntahia bit-tamlik*). Segala hal terkait pedoman pelaksanaan pembiayaan Kongsi Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) tertuang dalam surat perjanjian yang ditanda tangani oleh bank, nasabah dan saksi-saksi yang dilakukan dihadapan notaris.

Cidera janji yang dilakukan oleh nasabah pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Solo terbilang kecil, cidera janji itu berupa keterlambatan pembayaran yang tidak sesuai dengan waktu yang telah disepakati, dalam hal keterlambatan pembayaran nasabah dapat dibagi menjadi dua, yaitu nasabah yang terlambat atau tidak memenuhi kewajibannya karena kondisi diluar kehendak nasabah (*force*

majure) dan nasabah yang mampu namun menunda-nunda pembayaran. Upaya hukum pertama yang dilakukan oleh Bank Muamalat Indonesia Cabang Solo dalam menyelesaikan perselisihan antara bank dan nasabah terkait perjanjian khususnya dalam hal keterlambatan pembayaran adalah dengan jalan perdamaian (*shulh/islah*) yaitu lebih pada pendekatan kekeluargaan, jika proses musyawarah mufakat yang diupayakan bank tidak berhasil maka kasus tersebut akan diajukan kepada Badan Arbitrase Syariah Nasional (Basyarnas) untuk diselesaikan menurut prosedur beracara yang berlaku di dalam badan arbitrase tersebut.

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, segala puji hanya milik Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya kepada sekalian umat manusia, sehingga penulis mampu menyelesaikan penulisan hukum (Skripsi) ini guna diajukan untuk melengkapi dan memenuhi syarat mencapai gelar kesarjanaan dalam ilmu hukum pada fakultas Hukum universitas sebelas maret.

Pada penulisan hukum ini penulis mengangkat sebuah permasalahan mengenai pelaksanaan Akad Pembiayaan *Musyarakah Wal Ijarah Al-Muntahia Bit-Tamlik* Dalam Produk Kongsy Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) Pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Solo. Kita ketahui bahwa kebutuhan masyarakat terhadap properti tidak pernah surut, sehingga menjadi peluang yang sangat besar bagi perbankan syariah dalam menjawab kebutuhan pasar yang mayoritas beragama Islam dalam hal pembiayaan KPR Syariah.

Penelitian ini mengkaji mengenai pelaksanaan akad Pembiayaan *Musyarakah Wal Ijarah Al-Muntahia Bit-Tamlik* Dalam Produk Kongsy Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) Pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Solo dengan berpedoman pada Keputusan Dewan Syariah Nasional yang mengatur tentang akad tersebut, selain itu juga mengenai upaya hukum yang dilakukan oleh pihak bank apabila nasabah melakukan cidera janji. Dengan penelitian ini diharapkan memberikan suatu sumbangan pemikiran untuk perkembangan ekonomi syariah di Indonesia khususnya dan dunia islam pada umumnya.

Dalam penyusunan penulisan hukum ini penulis banyak dibantu oleh berbagai pihak baik berupa bimbingan, semangat maupun hal-hal teknis lainnya, untuk itu penulis mengucapkan terima kasih kepada :

1. Allah SWT yang menjadi sumber semangat dan kekuatan yang tiada habisnya, "Siapakah diri ini tanpaMu ya Rabbi....."
2. Bapak Dr.dr. Syamsul Hadi, Sp,Kj. selaku rektor universitas sebelas maret.
3. Bapak Mohammad Jamin, SH, M.Hum. selaku dekan fakultas hukum universitas sebelas maret.
4. Bapak Hernawan Hadi, S.H., M.Hum selaku pembimbing akademis penulis, yang telah memberikan arahan studi bagi penulis di fakultas hukum universitas sebelas maret.
5. Segenap direksi Bank Muamalat Indonesia Cabang Solo selaku tempat penelitian penulis atas segala kemudahan dan keramahan melayani penulis dalam memperoleh data penelitian ini.
6. Bapak Mohammad Adnan, SH., M.Hum selaku kepala bagian hubungan masyarakat fakultas hukum universitas sebelas maret surakarta.
7. Bapak Mohammad Adnan, SH., M.Hum dan bapak Agus Riyanto, SH., M.Hum selaku pembimbing penulisan hukum (Skripsi) penulis.
8. Bapak Lego Karjoko, SH selaku kepala PPH fakultas Hukum universitas sebelas maret.
9. Kepada seluruh bapak dan ibu dosen yang telah memberikan ilmu dan banyak nasehat beserta karyawan yang telah membantu kelancaran studi penulis di fakultas hukum universitas sebelas maret.

10. Bapak Suwanto S.H.M. dan Ibu Suparni yang telah mendidik dan membesarkan kami, serta kakakku Suparwanto dan Joko Pramono juga adikku Agus Suprpto dan Ilham Kurniawan, kalianlah inspirasi terbesarku untuk terus maju.
11. Keluarga besar Harjo Suwarno, yang memberi tempat berlindung dan kasih sayang yang tak terkira saat penulis jauh dari orang-orang terkasih.
12. Keluarga besar Pusat Penelitian dan Pengembangan Konstitusi dan Hak Asasi Manusia (P3KHAM) LPPM UNS Bapak Sunarno Danusastro SH., MH., Ibu Sunny Ummul Firdaus SH., MH, Ibu Aminah SH., MH, Bapak Muhammad Hendri Nuryadi S.Pd. Dan segenap anggota Peer Group P3KHAM LPPM UNS yang memberikan banyak pelajaran dan semangat bagi penulis.
13. Laskar muda pejuang P3KHAM saudara-saudari seperjuangan "Magangers" Devica Rully, Rosita Candra kirana, Arofah, Tri, Rosyid, Toni, Faisal Cayooo Semangat Terus.....!!!
14. teman seperjuangan, Ababil (jangan terlalu jauh terbangnya ya...), Lady Day (Cayoo Ukh...), Arofah (*last but not least, Cool...*), dan ukhti-ukhti yang sudah pergi lebih dulu jannati, Atik, Irma, Ami dan banyaaaak laaagiii....
15. Semua Al-Akh dari semua angkatan dari angkatan 2003, 2004, 2005, 2006 dan 2007 yang tidak bisa disebut satu persatu semoga semakin "GANTENG" (Gesit, Atensi, No reason, Tanggap, Empati, Nahkoda, Gentle) buat partner sejati dalam dakwah.
16. Semua Al-Ukh dari semua angkatan 2003, 2004, 2005, 2006 dan 2007 yang tidak bisa disebut satu persatu semoga semakin "CANTIK" (Cakap, Atensi, No reason, tanggap, Intelegent, Kompak) buat partner sejati dalam dakwah.
17. Keluarga besar DEMA UNS Periode 2007 Anis (Ketua DEMA UNS) Alfian, Sony, Dom, Yusron, Hariyanto, Joko, Anjar, Anik Arofah, Nana, Vinus (do'anya buat kita-kita supaya bisa segera nyusul ketanah suci ya...), Sri Wahyuni, Eisa, Indri. *"never ending a wonderful brotherhood, thanks for amazing moment..."*
18. Keluarga besar BEM UNS Periode 2007 Bambang Hariyanto (Presiden BEM UNS) beserta jajaran kabinet, *"Thanks for the great Moment..."*
19. Keluarga besar BEM dan DEMA UNS 2008 yang tidak bisa disebut satu persatu selamat meneruskan perjuangan, *"Keep Breathing Keep Fighting, HIDUP MAHASISWA !!!"*
20. Keluarga besar KAMDA Solo Akh Aliful (Ketua KAMDA) beserta jajaran pengurus terima kasih atas kesempatan dan kebersamaan yang penuh arti.
21. MR. Dan Teman-teman seperjuangan dalam lingkaran kecilku baik yang sekarang maupun yang telah lalu (dan tidak mungkin disebutkan disini hehe...), yang senantiasa menjadi saudara terbaikku dalam Iman dan Islam, *I Love U All Couse Allah "Never ending Pray each other"*.

Demikian mudah-mudahan penulisan hukum ini dapat memberikan manfaat bagi kita semua terutama untuk penulisan kalangan akademisi serta masyarakat umum.

Surakarta, 9 Februari 2008

Penulis

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN PENGUJI.....	iii
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	iv
ABSTRAK.....	v
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI.....	ix
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	7
C. Tujuan Penelitian.....	7
D. Manfaat Penelitian.....	8
E. Metode Penelitian.....	9
F. Sistematika Penelitian.....	15
 BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	 17
A. Kerangka Teori.....	17
1. Tinjauan Umum Tentang Perikatan (Akad).....	17
a. Pengertian umum tentang perikatan.....	17
b. Karakteristik dan asas-asas hukum perikatan islam.	19
c. Konsep perikatan (akad) dalam hukum islam.....	24
2. Tinjauan Umum Tentang Pembiayaan Bank Syariah....	38

3. Tinjauan Umum Tentang <i>Musyarakah Wal Ijarah Al-Muntahia Bit-Tamlik</i>	43
a. <i>Musyarakah</i>	43
b. <i>Al-ijarah</i>	47
4. Tinjauan Umum Tentang KPR Syariah.....	51
5. Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi Dan Resiko.....	54
a. Wanprestasi.....	54
b. Resiko.....	55
B. Kerangka Pemikiran	56
 BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	58
A. Hasil Penelitian	58
1. Pelaksanaan akad pembiayaan <i>musyarakah wal ijarah al-muntahia bit-tamlik</i> dalam produk Kongsil Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Solo.....	58
2. Bentuk cidera janji dan upaya hukum yang dilakukan Bank Muamalat Indonesia Cabang Solo.....	85
B. Pembahasan	93
1. Pelaksanaan akad pembiayaan <i>musyarakah wal ijarah al-muntahia bit-tamlik</i> dalam produk Kongsil Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Solo.....	93
2. Bentuk cidera janji dan upaya hukum yang dilakukan Bank Muamalat Indonesia Cabang Solo.....	108

BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan.....	115
B. Saran.....	116

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

"Dialah yang menjadikan kamu sebagai khalifah di muka bumi."

(QS. Faatir : 39)

Salah satu misi diciptakannya manusia adalah sebagai penguasa bumi (*Khulafa'ul ardhi*), dengan berbekal akal serta hati membuat manusia menjadi makhluk yang paling sempurna diantara makhluk yang lain. Tugas kekhilafahan ini berhubungan erat dengan tugas pertama manusia, yaitu beribadah kepada Allah, sehingga tugas mengemban syariat Allah dalam landasan *ubudiyat* untuk menciptakan peradaban manusia yang madani tidak bisa dilepaskan satu sama lain.

Syariah menurut Ahmad Sukardja sebagaimana dikutip oleh Gemala Dewi terbagi menjadi dua bidang, yaitu ibadah dan muamalah. Salah satu sistem dalam bidang muamalah adalah hukum. Dilingkungan masyarakat Islam berlaku tiga kategori hukum, yaitu syariat, fiqh dan *siyasah syar'iyah* (Gemala Dewi, 2005:9).

Syariat atau hukum syara' adalah ketentuan Allah yang berkaitan dengan perbuatan subjek hukum, yaitu berupa melakukan suatu perbuatan, memilih, atau menentukan sesuatu sebagai syarat, sebab, atau penghalang. Artinya syariat adalah hukum-hukum yang ditetapkan Allah dan rasul-Nya yang jelas terdapat dalam Al-Qur'an dan Hadits.

Fiqh adalah hukum-hukum hasil pemahaman ulama mujtahid dari dalil-dalilnya yang rinci (terutama ayat-ayat Al-Qur'an dan Hadits). Sedangkan *siyasah syar'iah* adalah *al qawanin* yaitu peraturan Perundang-undangan yang dibuat oleh lembaga yang berwenang dalam Negara yang sejalan atau tidak bertentangan dengan syariat (agama).

Berdasarkan penjabaran tersebut dapat dilihat bahwa ajaran Islam mencakup berbagai bidang kehidupan tanpa meninggalkan dimensi *transcendental* atau *vertical*. Dimensi *transcendental* yang dikenal dengan *hablum-mina-naas* yang mengatur interaksi sosial diantara manusia. Sedangkan dimensi lainnya adalah dimensi *vertical* yang lebih dikenal dengan sebutan *hablum-minallah* yang merupakan pertanggung jawaban individu maupun kolektif kepada Allah. Kedua dimensi ini mempengaruhi perilaku umat Islam dalam aktivitas sehari-hari.

Dalam lingkup *siyasah syar'iyah* secara garis besar dapat dibagi dalam beberapa bidang, yaitu bidang politik, sosial dan ekonomi. Dalam bidang ekonomi, Islam mengajarkan pada umatnya untuk tidak berlaku berlebih-lebihan, sebagaimana tertuang dalam Al-Qur'an " Sesungguhnya orang-orang yang pemboros itu adalah saudara setan dan setan itu sangat ingkar kepada Tuhannya" (QS. Al-Isra', 17 : 27).

Hal ini secara ekonomi dapat diartikan bahwa Islam sangat mendorong kegiatan ekonomi dalam bentuk simpanan, untuk kemudian dihimpun dan dipergunakan dalam pembiayaan investasi, baik berupa perdagangan (*trade*), produk (*manufacture*) maupun jasa (*service*). Sehingga keberadaan lembaga keuangan mutlak adanya, khususnya perbankan yang menempati posisi strategis dalam menjembatani kebutuhan tersebut.

"Gambaran umum tentang sistem ekonomi dan bisnis dalam Islam dapat dibagi menjadi tiga sektor besar yaitu: *public sector*, *private sector*, dan *social welfare sector*" (M. Syafi'I Antonio, 2004: 16). Masing-masing dari sektor diatas mempunyai fungsi, institusi dan landasan syari'ah tersendiri, sehingga dibutuhkan pengembangan sistem umum dalam bangun-bangun ekonomi yang *applicable* dan nyata.

Ditengah berkecamuknya perekonomian yang berdasarkan sistem konvensional dalam usaha perbankan, keberadaan perbankan syariah menjadi oase yang dinantikan oleh masyarakat dalam melakukan transaksi

melalui dunia perbankan berdasarkan prinsip syariah Islam. Keberadaan perbankan syariah ini dapat dikatakan sebagai solusi menghapus unsur *ribawi* dalam transaksi-transaksi perbankan yang dilakukan oleh masyarakat.

Perkembangan peraturan dan kebijakan di sektor perbankan semakin kokoh, sekaligus memberikan peluang lebih luas dalam perkembangan bank-bank syariah di Indonesia setelah dikeluarkannya deregulasi sektor perbankan pada tahun 1983. Saat itu diberikan keleluasaan penentuan tingkat suku bunga, termasuk nol persen (peniadaan bunga sekaligus). Namun kesempatan ini belum termanfaatkan karena tidak diperkenankannya pembukaan kantor bank baru, hingga kemudian dikeluarkan Pakto 1988 yang memperkenankan berdirinya bank-bank baru.

Kemudian posisi perbankan syariah semakin pasti setelah disahkannya Undang-Undang Perbankan Nomor 7 Tahun 1992 tentang perbankan, yang memberikan kebebasan pada bank untuk menentukan jenis imbalan yang akan diambil dari nasabah baik bunga maupun keuntungan bagi hasil, kemudian diterbitkan PP Nomor 72 Tahun 1992 mengenai langkah operasionalnya mengenai bank bagi hasil yang secara tegas memberikan batasan bahwa “Bank bagi hasil tidak boleh melakukan kegiatan usaha yang tidak berdasarkan prinsip bagi hasil (bunga) sebaliknya pula bank yang kegiatan usahanya tidak berdasarkan prinsip bagi hasil tidak diperkenankan melakukan kegiatan usaha berdasarkan bagi hasil” (pasal 6).

Perkembangan yang begitu pesat akhirnya memunculkan diterbitkannya Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992, sekaligus menghapus pasal 6 pada PP Nomor 72 tahun 1992 yang melarang *dual system*. Pasal 6 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 membolehkan bank umum yang

melakukan kegiatan perbankan secara konvensional dapat juga melakukan kegiatan usaha dengan berdasarkan prinsip syariah melalui:

1. Pendirian kantor cabang atau di bawah kantor cabang baru, atau
2. Pengubahan kantor cabang atau dibawah kantor cabang yang melakukan kegiatan usaha secara konvensional menjadi kantor yang melakukan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah.

Kemudian Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 dicabut dengan PP Nomor 30 Tahun 1999. Peraturan dan kebijakan yang telah dikeluarkan dalam sektor perbankan tersebut telah melewati dua tahapan, yaitu “Tahapan Pengenalan” yang ditandai dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 dan “Tahapan Pengakuan” yang ditandai dengan diberlakukannya Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, selanjutnya “Tahap Pemurnian” yang dipersiapkan oleh Bank Indonesia ditandai dengan dibentuknya undang-undang perbankan Syariah yang saat ini masih dalam proses menuju pengesahan.

Peraturan-peraturan yang ada saat ini masih pada pembahasan tataran ekonomis yaitu lebih pada transaksi-transaksi yang terdapat dalam perbankan Syariah, namun belum menyentuh aspek perlindungan hukumnya. Pengaturan yang lebih spesifik dan jelas terkait perlindungan hukum bagi pelaku ataupun pihak yang menggunakan jasa Lembaga Keuangan Syariah (LKS) sangat penting. Namun saat ini sedang dilakukan pembahasan terhadap peraturan perbankan syariah yang kita harapkan akan segera selesai dan dapat segera disahkan dalam memenuhi aspek perlindungan hukum perbankan syariah.

Sejak krisis moneter melanda Indonesia tahun 1998, bank-bank penyalur kredit pemilikan rumah (KPR) semakin sulit untuk mendapatkan dana murah dalam jangka panjang. Ditambah lagi bunga deposito begitu rendah, banyak nasabah yang menaruh uangnya dalam deposito untuk

jangka pendek (satu bulan) agar dapat ditarik dan diinvestasikan kembali ditempat lain yang lebih menarik hasilnya.

Kebijakan pemerintah saat itu dengan mengurangi Kredit Likuiditas Bank Indonesia (KLBI) menambah penderitaan bank-bank penyalur KPR bersubsidi seperti Bank Tabungan Negara (BTN). Rencana pemerintah mengalihkan subsidi ke dalam APBN yang belum jelas bentuknya juga belum banyak memberi harapan pendamba KPR.

Dalam kondisi seperti itu, negara Arab yang kaya seperti Bahrain bersedia memberikan dana murah untuk KPR asalkan pemberian KPR tersebut didasarkan prinsip syariah, dan seperti kita ketahui saat itu Bank Indonesia sedang giat-giatnya memasarkan bank syariah. Setelah krisis berakhir perbankan syariah seperti Bank Muamalat Indonesia membuka mata dunia perbankan bahwa dengan sistem syariah yang dijalankan dapat bertahan terhadap krisis dibanding bank-bank konvensional. Maka mulailah Bank Muamalat Indonesia dengan berbekal kemurnian syariah dalam menjalankan sistem perbankan dan dana dari Bahrain tersebut menjadi bank pelopor KPR Syariah di Indonesia.

Dalam perbankan syariah, pembiayaan KPR secara umum dapat diberikan dengan menerapkan dua macam prinsip yaitu dengan prinsip sewa beli (*Al-Ijarah Al-Muntahia Bittamlik*) dan perjanjian jual beli dengan angsuran (*Ba'i Bithaman Ajil*). Prinsip sewa beli berkembang menjadi beberapa macam akad yang ditawarkan oleh bank yaitu dengan akad *Musyarakah wal Ijarah Al-Muntahia Bit-Tamlik*, kemudian akad *Murabahah wal Ijarah Al-Muntahia Bit-Tamlik*.

Setiap bank memiliki akad yang berbeda-beda untuk produk KPR Syariah yang ditawarkan kepada masyarakat. Demikian pula Bank Muamalat Indonesia diawal peluncuran produk KPR Syariah ini menggunakan akad *Murabahah wal Ijarah al-muntahia bit-tamlik* kemudian sejak bulan April 2007 berubah menjadi *Musyarakah wal Ijarah al-muntahia bit-tamlik*, dan diawal November 2007 Produk KPR Syariah

ini diberi nama “*Baiti Jannati*”. Perubahan yang dilakukan oleh Bank Muamalat Indonesia dalam penggunaan akad dalam produk Kongsy Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) ini tidak lepas dari kelebihan yang dapat diperoleh dari akad *musyarakah wal ijarah al-muntahia bit-tamlik*, yaitu adanya *syirkah* antara nasabah dan bank yang akan mengikat nasabah dalam akad, dalam hal ini besarnya *syirkah* bagi nasabah lebih fleksibel dan jauh lebih kecil yaitu minimal 10 % dari harga jual rumah yang menjadi objek akad, selain itu juga jangka waktu yang digunakan dapat lebih lama maksimal sampai dengan 15 tahun.

Secara umum akad *Musyarakah wal Ijarah Al-Muntahia Bit-Tamlik* yang digunakan dalam Kongsy Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) memiliki kekhususan, dalam hal ini bentuk kontribusi dari pihak yang bekerja sama antara bank dan nasabah adalah nasabah menyerahkan bagian modalnya sebagai bentuk *syirkah* dalam kepemilikan obyek akad (rumah) pada Bank, dalam hal ini Bank Muamalat Indonesia menetapkan nasabah dapat memberikan modal (*syirkah*) minimal 10 % dari harga jual rumah, kemudian bank menyediakan dana sisanya untuk pengadaan rumah tersebut. Kemudian nasabah dapat menyewa rumah tersebut kepada bank dengan ketentuan dan perjanjian bahwa diakhir masa sewa rumah tersebut akan menjadi milik nasabah sepenuhnya atau nasabah akan melunasi porsi kepemilikan bank terhadap rumah tersebut sehingga rumah tersebut dapat dimiliki sepenuhnya oleh nasabah.

Pada pelaksanaannya, aplikasi produk-produk perbankan Syariah akan menimbulkan transaksi atau *akad* antara pihak Bank Syariah dan nasabah maupun pihak terkait lainnya, secara otomatis menimbulkan hubungan hukum antara para pihak dalam transaksi tersebut. Hubungan hukum yang terjalin sudah tentu akan menimbulkan hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh para pihak, dalam beberapa peristiwa dan kondisi kadangkala hubungan hak dan kewajiban ini menimbulkan konflik.

Terkait uraian diatas, penulis tertarik melakukan penelitian dalam rangka penulisan hukum dengan judul “IMPLEMENTASI AKAD PEMBIAYAAN *MUSYARAKAH WAL IJARAH AL-MUNTAHIA BIT-TAMLIK* DALAM PRODUK KONGSI PEMILIKAN RUMAH SYARIAH (KPRS) PADA BANK MUAMALAT INDONESIA CABANG SOLO”

B. Rumusan Masalah

Bertolak dari latar belakang yang telah dijabarkan diatas, penulis merumuskan permasalahan dalam penelitian ini sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan akad pembiayaan *Musyarakah wal ijarah al-muntahia bit-tamlik* dalam produk Kongsy Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Solo?
2. Bagaimana upaya hukum yang akan dilakukan Bank Muamalat Indonesia dalam hal nasabah melakukan cidera janji?

C. Tujuan Penelitian

Sebuah penelitian tidak mungkin lepas dari tujuan tertentu yang ingin dicapai. Penelitian merupakan kegiatan ilmiah, dalam hal ini berbagai data dan informasi dikumpulkan, dirangkai dan dianalisa dalam rangka pemecahan masalah-masalah yang dihadapi maupun dalam hal pengembangan ilmu pengetahuan.

Suatu penelitian pada umumnya bertujuan untuk menemukan, mengembangkan dan menguji kebenaran suatu pengetahuan, menemukan serta mendapatkan sesuatu untuk mengisi kekosongan/kekurangan, mengembangkan berarti memperluas dan menggali lebih dalam apa yang sudah ada, sedang menguji kebenaran dilakukan jika apa yang sudah ada masih atau menjadi diragukan kebenarannya (Sutrisno Hadi, 1989).

Tujuan penelitian merupakan target yang ingin dicapai sebagai solusi atas permasalahan yang dihadapi (tujuan objektif) maupun untuk

memenuhi kebutuhan perorangan (tujuan subjektif). Tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah:

1. Tujuan obyektif

- a. Mengetahui pelaksanaan akad pembiayaan *Musyarakah wal ijarah al-muntahia bit-tamlik* dalam produk Kongsy Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Solo; dan
- b. Mengetahui upaya hukum yang akan dilakukan Bank Muamalat Indonesia dalam hal nasabah melakukan wanprestasi atau cidera janji.

2. Tujuan subyektif

- a. Untuk memperoleh data yang lebih lengkap dan jelas sebagai bahan utama dalam menyusun penulisan hukum, sebagai satu syarat untuk memperoleh gelar kesarjanaan di bidang ilmu hukum pada Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret;
- b. Memperkaya khasanah dan wawasan penulis, serta dalam rangka mendukung perkembangan Ilmu Hukum Ekonomi Islam; dan
- c. Memberikan sumbangan pemikiran secara ilmiah khususnya tentang Pelaksanaan Akad pembiayaan *Musyarakah wal ijarah al-muntahia bit-tamlik* dalam produk Kongsy Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Solo.

D. Manfaat Penelitian

Suatu penelitian mempunyai nilai bila ada kemanfaatan yang dapat diambil dari penelitian tersebut. Adapun manfaat yang diharapkan penulis dari penelitian ini antara lain:

1. Manfaat teoritis

Untuk memberikan sumbangan pemikiran bagi pengembangan Ilmu Hukum pada umumnya dan Hukum Ekonomi Islam pada khususnya mengenai Pelaksanaan Akad pembiayaan *Musyarakah wal ijarah al-*

muntahia bit-tamlik dalam produk Kongsy Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Solo.

2. Manfaat praktis

- a. Untuk memberikan jawaban atas permasalahan yang diteliti;
- b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat membantu memberikan pemahaman dan solusi mengenai permasalahan yang muncul dalam Pelaksanaan Akad pembiayaan *Musyarakah wal ijarah al-muntahia bit-tamlik* dalam produk Kongsy Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Solo; dan
- c. Memperkaya wacana dalam rangka mengembangkan Ilmu Hukum Ekonomi Islam.

E. Metode Penelitian

Penelitian yang ilmiah dapat dipercaya kebenarannya apabila disusun dengan menggunakan suatu metode yang tepat. “Metode merupakan cara kerja atau tata kerja untuk dapat memahami obyek yang menjadi sasaran dari ilmu pengetahuan yang bersangkutan. Metode adalah pedoman-pedoman, cara seseorang ilmuwan mempelajari dan memahami lingkungan-lingkungan yang dihadapi” (Soerjono Soekanto, 2006:6).

Manfaat metodologi dalam penelitian dan pengembangan ilmu pengetahuan adalah sebagai berikut:

1. Menambah kemampuan para ilmuwan untuk mengadakan atau melaksanakan penelitian secara lebih baik dan secara lengkap;
2. Memberikan kemungkinan lebih besar untuk meneliti hal-hal yang belum diketahui;
3. Memberikan kemungkinan lebih besar untuk melakukan penelitian interdisipliner; dan
4. Memberikan pedoman untuk mengorganisasikan serta mengintegrasikan pengetahuan mengenai masyarakat.

Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode-metode sebagai berikut :

1. Jenis penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang dikemukakan diatas, maka dalam penelitian ini termasuk jenis penelitian hukum empiris atau *non doctrinal*. Penelitian ini dilakukan secara langsung dengan membandingkan hukum dalam hal teoritis dengan mengamati perilaku yang terjadi dalam masyarakat. Penelitian ini termasuk penelitian hukum empiris yang bersifat deskriptif, yaitu “Suatu penelitian yang berusaha mengidentifikasikan hukum yang terdapat dalam masyarakat dengan maksud untuk mengetahui gejala-gejala lainnya” (Soerjono Soekanto, 2006:15).

Dalam penelitian ini penulis akan mendeskripsikan secara lengkap, obyektif dan menyeluruh mengenai Pelaksanaan Akad pembiayaan *Musyarakah wal ijarah al-muntahia bit-tamlik* dalam produk Kongsil Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Solo serta mengenai upaya hukum yang dilakukan apabila terjadi wanprestasi atau cidera janji dan resiko dalam pelaksanaan *akad* tersebut.

2. Sifat penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif, penelitian deskriptif adalah penelitian yang dimaksudkan untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan, atau gejala-gejala lainnya. “Maksud dari penelitian deskriptif adalah untuk mempertegas hipotesa-hipotesa, agar dapat membentuk dalam memperkuat teori-teori lama didalam kerangka menyusun teori-teori baru” (Soerjono Soekanto, 2006:10).

Sedangkan ditinjau dari metodenya, penelitian ini termasuk penelitian kualitatif. “Penelitian kualitatif adalah penelitian yang

dilakukan dengan melakukan pengumpulan data berupa kata-kata, gambar serta informasi verbal atau normatif dan bukan dalam bentuk angka-angka” (Soerjono Soekanto, 2006 : 10).

3. Lokasi penelitian

Penelitian ini dilakukan dengan mengambil lokasi penelitian di Bank Muamalat Indonesia Cabang Solo, yang beralamat di Jl. Slamet Riyadi Nomor 314 Solo Telp. (0271) 743457, 743458, 743459 Fax. (0271) 743455. Penentuan lokasi ini berdasarkan pertimbangan bahwa Bank Muamalat Indonesia sebagai Bank Syariah pertama yang berdiri di Indonesia dan merupakan bank syariah yang mendapat penghargaan sebagai bank syariah pelopor KPR Syariah di Indonesia serta telah melaksanakan produk Kongsy Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) dengan *akad Musyarakah wal Ijarah Al-Muntahia Bit-Tamlik*. Bank Muamalat Indonesia Cabang Solo sendiri dipandang mampu memberikan kebutuhan akan data-data dan informasi terkait permasalahan yang diteliti. Selain itu penulis juga melakukan penelitian terhadap nasabah yang mengaplikasi produk kongsy Pemilikan Rumah Syariah pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Solo untuk menggali data dan informasi dengan mengambil lokasi yang sama.

4. Jenis data

“Secara umum, dalam penelitian dibedakan antara data yang diperoleh secara langsung dari masyarakat (mengenai perilakunya; data empiris) dan dari bahan pustaka. Yang diperoleh langsung dari masyarakat dinamakan data primer atau data dasar dan yang kedua diberi nama data sekunder” (Soerjono Soekanto, 2006:51).

Adapun jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder.

a. Data primer

Merupakan data yang diperoleh langsung dari lapangan berupa penjelasan maupun keterangan melalui wawancara dengan pihak-pihak yang terkait Produk Kongsy Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) dengan *akad Musyarakah wal Ijarah Al-Muntahia Bit-Tamlik* pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Solo, selain itu juga pada nasabah Bank Muamalat Indonesia Cabang Solo yang mengaplikasi produk tersebut.

b. Data sekunder

Merupakan data yang diperoleh dari sumber kedua berupa dokumen akad pembiayaan Kongsy Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) dan data lain yang diperoleh melalui studi kepustakaan berupa literatur, jurnal, makalah, buletin, internet, dan sumber lainnya yang berkaitan dengan masalah yang diteliti.

5. Sumber data

Sumber data dalam suatu penelitian terbagi menjadi dua sumber data yaitu data primer dan data sekunder. Dalam penelitian ini menggunakan sumber data primer dan sumber data sekunder.

a. Sumber data primer

Berupa data yang dapat memberikan informasi secara langsung mengenai segala hal yang berkaitan dengan obyek penelitian. Data primer dalam penelitian ini diperoleh melalui wawancara langsung dengan pihak Direksi Bank Muamalat Indonesia Cabang Solo dan nasabah yang terkait dengan Pelaksanaan Akad Pembiayaan Kongsy Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) Pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Solo.

b. Sumber data sekunder

Sumber data sekunder dalam penelitian ini merupakan data yang berasal dari bahan-bahan kepustakaan berupa dokumen akad

pembiayaan Kongsy Pemilikan Rumah Syariah (KPRS), jurnal, literatur, makalah, dan sumber lainnya tentang perbankan.

6. Teknik pengumpulan data

Dalam penelitian ini, teknik pengumpulan data yang digunakan oleh penulis adalah sebagai berikut.

a. Wawancara

“Wawancara dengan narasumber (informan), yaitu pihak yang memberikan tanggapan atau jawaban mengenai persoalan yang diminta oleh peneliti” (H.B. Sutopo, 2002 : 50). Dalam penelitian ini penulis akan melakukan wawancara, dengan menggunakan teknik wawancara bebas terpimpin. Hal ini memungkinkan penulis untuk memfokuskan pada hal-hal yang penting untuk ditanyakan serta memungkinkan pengembangan pertanyaan dan perhatian kepada persoalan yang relevan berkaitan dengan permasalahan yang diteliti dan mungkin baru muncul dilapangan.

Wawancara dilakukan dengan pihak terkait yaitu direksi Bank Muamalat Indonesia Cabang Solo. Selain itu wawancara juga dilakukan pada pihak nasabah Bank Muamalat Indonesia Cabang Solo yang mengaplikasi produk Kongsy Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) untuk mengetahui pelaksanaan akad Pembiayaan tersebut.

b. Studi pustaka

Dalam penelitian ini penulis juga akan melakukan studi pustaka dengan membaca, mempelajari bahan-bahan kepustakaan yang berkaitan dengan masalah yang sedang diteliti, juga dengan menganalisa Pelaksanaan Akad pembiayaan *Musyarakah wal ijarah al-muntahia bit-tamlik* dalam produk Kongsy Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Solo.

7. Teknik analisis data

Analisis data merupakan tindak lanjut proses pengolahan data yang memerlukan ketelitian, daya pikir secara optimal. Pada tahap analisis data secara nyata kemampuan metodologis peneliti diuji. Dengan membaca data yang telah terkumpul dan melalui proses pengolahan data akhirnya peneliti menentukan analisis sebagaimana yang diterapkan.

Dalam penelitian ini penulis menggunakan teknik analisis data interaktif (*interaktive model of analysis*) yaitu proses analisis dengan menggunakan tiga komponen yang terdiri dari reduksi data, sajian data, dan kemudian penarikan kesimpulan (*verifikasi*) yang aktifitasnya berbentuk interaksi dengan pengumpulan data sebagai proses siklus antara tahap-tahap tersebut (HB Sutopo, 2002:13).

a. Reduksi data (*data reduction*)

Yaitu proses seleksi, pemfokusan dan penyederhanaan dan abstraksi data dan transformasi data kasar yang muncul dari catatan tulis dilapangan. Reduksi data berlangsung terus menerus sepanjang perjalanan riset sampai laporan akhir lengkap tersusun.

b. Penyajian data (*data display*)

Merupakan sekumpulan informasi tersusun yang memberi kemungkinan adanya penarikan kesimpulan dan pengambilan tindakan. Penyajian data adanya yang baik dan jelas sistematis akan memberikan kemudahan bagi peneliti.

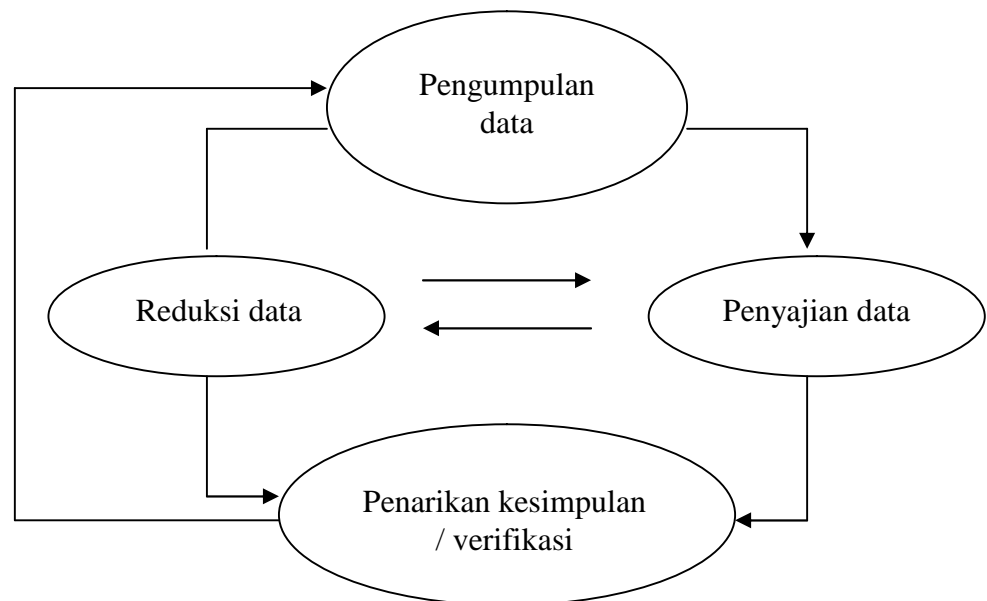
c. Penarikan kesimpulan (*conclusion drawing*)

Dilakukan berdasarkan data yang terdapat reduksi data dan sajian data, data-data tersebut dimengerti sehingga makna data harus benar-benar teruji validitasnya supaya kesimpulan yang diambil menjadi lebih kokoh.

Ketiga komponen tersebut aktivitasnya berbentuk interaksi baik antar komponennya maupun dengan proses pengumpulan data. Dalam

bentuk ini peneliti tetap bergerak diantara ketiga komponen analisis dengan proses pengumpulan data selama kegiatan-kegiatan pengumpulan data berlangsung. (HB Soetopo, 2002:95).

Model analisis dapat digambarkan sebagai berikut.



Bagan 1. Model analisis data penelitian hukum

F. Sistematika Skripsi

Untuk memberi gambaran secara menyeluruh mengenai sistematika penulisan hukum yang sesuai dengan aturan baru dalam penulisan hukum, maka sistematika penulisan hukum ini terdiri dari empat bab yang tiap-tiap bab terbagi dalam sub-sub bab untuk memudahkan pemahaman terhadap keseluruhan hasil penelitian ini.

Sistematika penulisan hukum tersebut sebagai berikut.

BAB I PENDAHULUAN

Dalam bab ini diuraikan mengenai latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metode penelitian, dan sistematika penulisan hukum.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini berisi kerangka teori yang terdiri dari tinjauan umum tentang perikatan (*akad*), tinjauan umum tentang pembiayaan bank syariah, tinjauan umum tentang *musyarakah wal ijarah al-muntahia bit-tamlik*, tinjauan umum tentang KPR Syariah, serta tinjauan umum tentang wanprestasi dan resiko.

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini penulis akan membahas dan menjawab permasalahan yang telah ditentukan sebelumnya yaitu Pelaksanaan Akad pembiayaan *Musyarakah wal ijarah al-muntahia bit-tamlik* dalam produk Kongsi Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Solo, dan bentuk cidera janji dan upaya hukum yang dilakukan Bank Muamalat Indonesia.

BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN

Dalam bab ini berisi kesimpulan dari jawaban permasalahan yang menjadi obyek penelitian dan saran.

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Kerangka Teori

1. Tinjauan Umum Tentang Perikatan (*Akad*)

a. Pengertian hukum perikatan

Dalam literatur ilmu hukum, terdapat berbagai istilah yang sering dipakai sebagai rujukan disamping istilah “hukum perikatan” untuk menggambarkan ketentuan hukum yang mengatur transaksi dalam masyarakat. Ada yang menggunakan istilah “hukum perhutangan”, “hukum perjanjian” ataupun “hukum kontrak”. Masing-masing istilah memiliki titik tekan tersendiri.

Perhutangan menurut Prof. Subekti SH dalam bukunya, Hukum Perjanjian adalah “suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut suatu hal dari pihak yang lain, dan pihak lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu“. Istilah perhutangan biasanya diambil karena suatu transaksi mengakibatkan adanya konsekuensi yang berupa suatu peristiwa tuntutan-menuntut.

Perjanjian menurut Pasal 1313 KUHPdata ialah “suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Hukum perjanjian digunakan apabila melihat bentuk nyata dari transaksi”, perjanjian menurut Prof. Subekti SH adalah “suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang yang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal”.

Apabila pengaturan hukum itu mengenai perjanjian yang berbentuk tertulis, orang sering menyebutnya sebagai hukum

kontrak. Sedangkan digunakannya istilah hukum perikatan untuk menggambarkan bentuk abstrak dari terjadinya keterikatan para pihak yang mengadakan transaksi tersebut, yang tidak hanya timbul dari adanya perjanjian antara para pihak, namun juga dari ketentuan yang berlaku diluar perjanjian tersebut yang menyebabkan terikatnya para pihak untuk melaksanakan tindakan hukum tertentu. Tampak bahwa hukum perikatan memiliki makna yang lebih luas dibandingkan dengan hukum perjanjian.

Adapun yang dimaksud dengan akad atau perjanjian adalah janji setia kepada Allah SWT, dan juga meliputi perjanjian yang dibuat oleh manusia dengan sesama manusia dalam pergaulan hidupnya sehari-hari (Chairuman Pasaribu, Suhrawardi K Lubis, 1994: 2).

Bahwa substansi dari hukum perikatan Islam lebih luas daripada materi yang terdapat pada hukum perikatan barat. Hal ini dapat dilihat dari keterikatan hukum perikatan sendiri dengan hukum Islam yang tidak hanya mengatur hubungan antar manusia tapi juga manusia dengan Tuhannya dan dengan alam sekitarnya, hal ini dimaksudkan untuk proteksi yaitu, untuk melindungi manusia dari terhadap kelemahan sifat-sifat manusia yang berpotensi untuk saling menguasai atau melampaui batas-batas hak orang lain.

Para ahli hukum Islam (jumhur ulama) memberikan definisi *akad* sebagai pertalian antara ijab dan kabul yang dibenarkan oleh *syara'* yang menimbulkan akibat hukum terhadap obyeknya. "Dasar hukum perjanjian islam dalam Kaidah *fiqhiyah* menyebutkan pada dasarnya perjanjian itu adalah kata sepakat kedua belah pihak dan akibatnya adalah

apa yang mereka tetapkan melalui janji” (Ali Ahmad an-Nazawi dikutip oleh YUSDANI dalam MILLAH, 2002: 74).

Menurut A. Gani Abdullah, dalam hukum perikatan Islam titik tolak yang paling membedakannya adalah pentingnya unsur ikrar (ijab kabul) dalam tiap transaksi. Apabila dua janji antara para pihak tersebut disepakati dan dilanjutkan dengan ikrar (ijab kabul), maka terjadilah ‘*aqdu*’ (perikatan) (Gemala Dewi, 2005 : 47).

Perbedaan yang terjadi dalam proses perikatan antar hukum Islam dan KUH Perdata adalah dalam hal tahap perjanjiannya. Hukum perikatan Islam mengatur bahwa janji pihak pertama terpisah dari janji pihak kedua (dua tahapan), setelah itu baru lahir perikatan. Sedangkan dalam KUH Perdata, perjanjian antara pihak pertama dan pihak kedua merupakan satu tahap yang kemudian menimbulkan perikatan.

b. Karakteristik dan Asas-Asas Hukum Perikatan Islam

Islam merupakan ajaran yang diturunkan oleh Allah SWT, seluruh bidang kehidupan diatur disana. Salah satu bidang yang diatur adalah bidang hukum, yang memiliki karakteristik yang berbeda dengan hukum yang berlaku dimasyarakat. Menurut Yusuf Qardawi karakteristik hukum dalam Islam adalah komprehensivitas dan realisme.

Komprehensivitas mengandung arti bahwa hukum diterapkan bukan hanya untuk seseorang individu tanpa keluarga dan bukan ditetapkan hanya untuk satu keluarga, serta bukan ditetapkan hanya untuk satu bangsa-bangsa dunia lainnya, baik bangsa penganut ahlul kitab maupun kaum penyembah berhala (paganisme). Selain itu komprehensivitas hukum Islam juga terlihat dalam implikasi hukumnya yang

menyentuh sampai pada inti terdalam berbagai permasalahan, faktor yang mempengaruhi hukum, dan yang terpengaruh oleh hukum.

Realisme mengandung arti tidak mengabaikan kenyataan dalam setiap yang dihalalkan maupun yang diharamkan (pembolehan dan pelarangan) terkait dengan kepentingan manusia sehingga harus diperhatikan. Selain itu, Hukum Islam cenderung pada kemudahan dan keringanan yang dapat sesuai dengan setiap situasi dan kondisi di setiap zamannya.

Dalam kaitannya dengan hukum perikatan Islam, asas hukum perikatan Islam adalah sebagai berikut (Faturahman Djamil, 2001 : 249-251).

1) Asas Ilahiyah

Setiap tingkah laku manusia tidak akan pernah lepas dari pengawasan Allah SWT, sebagaimana disebutkan dalam firmanNya “ *Dia bersama kamu dimana saja kamu berada. Dan Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan*”

(QS. Al Hadid : 4).

Kegiatan muamalah, termasuk perbuatan perikatan tidak akan pernah lepas dari nilai-nilai ketauhidan, karena dengan demikian setiap manusia memiliki rasa tanggung jawab. Tanggung jawab terhadap diri sendiri, tanggung jawab terhadap pihak kedua, tanggung jawab terhadap masyarakat dan tanggung jawab terhadap Allah SWT. Hal ini sangat penting agar manusia tidak dikuasai oleh nafsu untuk menguasai orang lain demi kepentingannya sendiri.

2) Asas kebebasan

Islam memberikan kebebasan pada para pihak untuk melakukan perikatan, demikian pula mengenai bentuk dan

isi perikatan tersebut ditentukan oleh para pihak, dan apabila telah disepakati maka perikatan tersebut bersifat mengikat para pihak yang menyepakatinya dengan memenuhi hak dan kewajiban masing-masing pihak. Namun, kebebasan ini tidak bersifat absolut, sepanjang tidak bertentangan dengan syariah Islam, maka perikatan itu boleh dilaksanakan.

Menurut Faturahman Djamil “syariah Islam memberikan kebebasan kepada setiap orang yang melakukan *akad* sesuai dengan yang diinginkan, tetapi yang menentukan akibat hukumnya adalah ajaran agama.” Kebolehan ini juga dapat dilihat dari hadits Rasulullah “*kamu sekalian adalah lebih mengetahui dengan urusan keduniaanmu*”

Kaidah fiqh menyebutkan bahwa segala sesuatunya adalah boleh atau *mubah* sampai ada dasar hukum yang melarangnya, ketentuan ini berlaku bagi hukum muamalah sebagaimana disebutkan dalam hadits nabi Muhammad SAW “*apa-apa yang dihalalkan Allah adalah halal dan apa-apa yang diharamkan Allah adalah haram dan apa-apa yang didiamkan dimaafkan. Maka, terimalah dari Allah pemaafan-Nya. Sesungguhnya Allah itu tidak melupakan sesuatupun.*” (HR. Al-Bazar dan At-Thabrani)

Setelah terjadinya kesepakatan para pihak, sangat ditekankan bagi para pihak untuk memenuhi hak dan kewajiban masing-masing pihak dalam perikatan, dasar hukumnya adalah “*Hai orang-orang yang beriman! penuhilah akad-akad itu.*” (QS.Al-Maidah 5: 1)

3) Asas persamaan atau kesetaraan

Setiap manusia memiliki kesempatan yang sama dalam melakukan suatu perikatan, dimana para pihak menentukan hak dan kewajiban masing-masing didasarkan pada asas persamaan atau kesetaraan, tidak boleh ada kezaliman yang dilakukan dalam perikatan tersebut.

Dalam Al-Qur'an disebutkan *"Hai manusia, sesungguhnya kami menciptakan kamu dari seorang laki-laki dan seorang perempuan dan menjadikan kamu berbangsa-bangsa dan bersuku-suku supaya kamu saling kenal-mengenal."* (QS. Al-Hujurat 49: 13).

4) Asas keadilan

Adil (*Al Adlu*) merupakan salah satu sifat Allah SWT yang seringkali disebutkan dalam Al-Qur'an, Allah SWT seringkali menekankan kepada, manusia untuk bersikap adil dalam melakukan perbuatan, karena adil menjadikan manusia lebih dekat pada ketakwaan. Disebutkan dalam firman-Nya *"Katakanlah: "Tuhanku menyuruh supaya berlaku adil."* (QS. Al-A'raaf (7): 29) Dan dalam QS. Al-Maidah (5): 8 disebutkan *"Hai orang-orang yang beriman, hendaklah kamu jadi orang-orang yang selalu menegakkan (kebenaran) karena Allah, menjadi saksi dengan adil. Dan janganlah sekali-sekali kebencianmu terhadap sesuatu kaum, mendorong kamu untuk berlaku tidak adil. Berlaku adillah, karena adil itu lebih dekat kepada takwa. Dan bertakwalah kepada Allah, sesungguhnya Allah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan."*

Menurut Yusuf Qardhawi, keadilan adalah keseimbangan antara berbagai potensi individu, baik moral

ataupun materiil, antara individu dan masyarakat, dan antara masyarakat yang satu dengan yang lainnya yang berlandaskan pada syariah Islam. Dalam asas ini, para pihak yang melakukan perikatan dituntut untuk berlaku benar dalam pengungkapan kehendak dan keadaan, memenuhi perjanjian yang telah mereka buat, dan memenuhi semua kewajibannya

5) Asas kerelaan

Dalam QS. An-Nisa (4): 29 *“Hai Orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka.”* Dapat disimpulkan bahwa segala transaksi yang dilakukan haruslah dilakukan atas dasar suka sama suka (kerelaan) antara masing-masing pihak, tidak boleh ada tekanan, paksaan, penipuan, dan *mis-statement*. Jika hal tersebut tidak dipenuhi maka perikatan tersebut dapat dibatalkan karena dilakukan dengan cara yang batil. Unsur sukarela ini menunjukkan keikhlasan dan itikad baik dari para pihak.

6) Asas kejujuran dan kebenaran

Kejujuran merupakan hal yang harus ada dalam perikatan karena jika tidak diterapkan maka akan merusak legalitas perikatan, selain itu juga dapat menimbulkan perselisihan diantara para pihak. Disebutkan dalam firmanNya QS. Al-Ahzab (33): 70 *“Hai orang-orang yang beriman, bertakwalah kamu kepada Allah, dan katakanlah perkataan benar.”*

Perbuatan muamalat dapat dikatakan benar jika memiliki kemanfaatan bagi para pihak yang melakukan

perikatan dan juga bagi masyarakat dan lingkungannya, sedangkan perbuatan muamalat yang mendatangkan *madharat* adalah dilarang.

7) Asas tertulis

Qur'an Surah Al-Baqarah 2: 282-283, menyebutkan bahwa Allah SWT menganjurkan kepada manusia hendaklah suatu perikatan dilakukan secara tertulis, dihadiri oleh saksi-saksi, dan diberikan tanggung jawab individu yang melakukan perikatan, dan yang menjadi saksi. Selain itu, dianjurkan pula bahwa apabila suatu perikatan dilaksanakan tidak secara tunai, maka dapat dipegang suatu benda sebagai jaminannya. Adanya tulisan, saksi, dan/atau benda jaminan ini menjadi alat bukti atas terjadinya perikatan tersebut.

c. Konsep perikatan (*akad*) dalam hukum Islam

1) Konsep perikatan (*akad*)

Al-Qur'an setidaknya menyebutkan dua istilah yang berkaitan dengan perjanjian, yaitu *al-'aqdu (akad)* dan *al-'ahdu* (janji). *Akad* secara bahasa adalah ikatan, mengikat. Ikatan (*al-rabth*) maksudnya adalah menghimpun atau mengumpulkan dua ujung tali dan mengikatkan salah satunya pada yang lainnya sehingga keduanya bersambung dan menjadi seperti seutas tali yang satu (Gufron A. Mas'adi, 2002 : 75).

Menurut Faturahman Djamil, istilah *al-'aqdu* ini dapat disamakan dengan istilah *verbinten* dalam KUHPdata. Sedangkan istilah *al-'ahdu* (janji) dapat disamakan dengan istilah perjanjian atau *overeenkomst*, yaitu suatu pernyataan dari seseorang untuk mengerjakan atau tidak mengerjakan

sesuatu yang tidak berkaitan dengan orang lain. (Faturrahman Djamil, 2001 : 247-248).

Para ahli hukum Islam (jumhur ulama) memberikan definisi *akad* sebagai “pertalian antara ijab kabul yang dibenarkan oleh *syara*’ yang menimbulkan akibat hukum terhadap obyeknya.” Abdoerraoef dalam bukunya *Al-Quran dan Ilmu Hukum: A Comparative Study* menyebutkan bahwa perikatan (*al-‘aqdu*) melalui tiga tahapan (Gemala Dewi, 2005 : 46), yaitu :

- a) *Al ‘Ahdu* (perjanjian), yaitu pernyataan dari seseorang untuk melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu dan tidak ada sangkut pautnya dengan kemauan orang lain. Janji ini mengikat orang yang menyatakannya untuk melaksanakan janjinya tersebut, seperti yang difirmankan oleh Allah SWT dalam QS. Ali Imran (3) : 76.
- b) Persetujuan, yaitu pernyataan setuju dari pihak kedua untuk melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu sebagai reaksi terhadap janji yang dinyatakan oleh pihak pertama, persetujuan tersebut harus sesuai dengan janji pihak pertama.
- c) Apabila dua buah janji dilaksanakan maksudnya oleh para pihak, maka terjadilah apa yang dinamakan ‘*aqdu*’ oleh Al-Qur’an yang terdapat dalam QS. Al Maidah (5):1. Maka, yang mengikat masing-masing pihak sesudah pelaksanaan perjanjian itu bukan lagi perjanjian atau ‘*ahdu*’ itu, tetapi ‘*aqdu*’.

2) Unsur-unsur perikatan (*akad*)

Telah disebutkan bahwa definisi *akad* sebagai “pertalian antara ijab Kabul yang dibenarkan oleh *syara*’ yang menimbulkan akibat hukum terhadap obyeknya. ” Dari definisi tersebut diperoleh tiga unsur yang terkandung dalam *akad* , yaitu :

a) Pertalian ijab dan Kabul

Ijab adalah pernyataan oleh satu pihak (*mujib*) untuk melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu. Kabul adalah pernyataan menerima atau menyetujui kehendak mujib tersebut oleh pihak lainnya (*qaabil*). Ijab dan Kabul ini harus ada dalam melaksanakan perikatan.

b) Dibenarkan oleh *syara*’

Akad yang dilakukan tidak boleh bertentangan dengan syariah atau hal-hal yang diatur oleh Allah SWT dalam Al-Qur’an dan Hadits nabi Muhammad SAW. Pelaksanaan *akad*, tujuan *akad*, maupun objek *akad* tidak boleh bertentangan dengan syariah, jika bertentangan maka *akad* tidak sah.

c) Mempunyai akibat hukum terhadap objeknya

Akad merupakan salah satu dari tindakan hukum (*tasharruf*). *Akad* menimbulkan akibat hukum terhadap objek hukum yang diperjanjikan oleh para pihak dan juga memberikan konsekuensi hak dan kewajiban yang mengikat para pihak.

3) Rukun dan syarat perikatan Islam

Secara bahasa, rukun adalah yang harus dipenuhi untuk sahnya suatu pekerjaan, sedangkan syarat adalah ketentuan (peraturan/petunjuk) yang harus diindahkan dan dilakukan. Dalam syariah rukun dan syarat sama-sama menentukan sah atau tidaknya suatu transaksi. (Gemala Dewi, 2005 : 49-50)

Menurut T.M. Hasbi Ash-Shaddiqy ada empat komponen yang harus dipenuhi untuk terbentuknya suatu *akad* yaitu *al-'aqidain*, *mahallul 'aqd*, , *Maudhu'ul 'aqd* dan *shighat al-'aqd*, keempat hal tersebut merupakan unsur-unsur penegak akad atau *Muqawimat 'aqd* (Ahmad Azhar Basyir, 2000 : 99-100).

a) Subjek perikatan (*al-'aqidain*)

Al-'aqidain adalah para pihak yang melakukan *akad*, sebagai pelaku dari suatu tindakan hukum tertentu berupa *akad* (perikatan), dari sudut hukum adalah sebagai subjek hukum. Subjek hukum sebagai pelaku perbuatan hukum seringkali diartikan sebagai pihak pengemban hak dan kewajiban, yang terdiri dari dua macam yaitu manusia dan badan hukum.

b) Objek perikatan (*mahallul 'aqd*)

Mahallul 'aqd adalah sesuatu yang dijadikan objek *akad* dan dikenakan padanya akibat hukum yang ditimbulkan. Bentuk objek *akad* dapat berupa benda berwujud maupun benda tidak berwujud. Syarat yang harus dipenuhi dalam *mahallul 'aqd* adalah *pertama*, objek perikatan telah ada ketika *akad* dilangsungkan, perikatan yang objeknya tidak ada adalah batal,

misalnya menjual anak hewan yang masih dalam perut induknya atau menjual tanaman sebelum tumbuh. *Kedua*, objek perikatan dibenarkan oleh syariah, benda-benda yang menjadi objek perikatan haruslah memiliki nilai dan manfaat bagi manusia. *Ketiga*, objek *akad* harus jelas dan dikenali, benda (barang atau jasa) yang menjadi objek perikatan harus jelas dan diketahui oleh 'aqid, hal ini bertujuan agar tidak terjadi kesalahpahaman diantara para pihak yang dapat menimbulkan sengketa. *Keempat*, objek dapat diserahkan, artinya objek dapat diserahkan pada saat *akad* terjadi, atau pada waktu yang telah disepakati. Disarankan objek perikatan berada dalam kekuasaan pihak pertama agar mudah untuk menyerahkannya pada pihak kedua.

c) Tujuan perikatan (*maudhu'ul 'aqd*)

Maudhu'ul 'aqd adalah tujuan dan hukum suatu *akad* disyariatkan untuk tujuan tersebut. dalam sebuah buku Asas-Asas Hukum Muamalat (Hukum Perdata Islam), menentukan syarat-syarat yang harus dipenuhi agar suatu tujuan *akad* dipandang sah dan mempunyai akibat hukum, yaitu sebagai berikut.

- (1) Tujuan *akad* tidak merupakan kewajiban yang telah ada atas pihak-pihak yang bersangkutan tanpa *akad* yang diadakan
- (2) Tujuan harus berlangsung adanya hingga berakhirnya pelaksanaan *akad*; dan
- (3) Tujuan *akad* harus dibenarkan *syara'*.

d) Ijab dan Kabul (*shighat al-'aqd*)

Shighat al-'aqd adalah suatu ungkapan para pihak yang melakukan *akad* berupa ijab dan kabul. Ijab adalah suatu pernyataan janji atau penawaran dari pihak pertama untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu. Kabul adalah suatu pernyataan menerima dari pihak kedua atas penawaran yang dilakukan oleh pihak pertama. Para ulama fiqih mensyaratkan tiga hal dalam melakukan ijab dan kabul agar memiliki akibat hukum, yaitu sebagai berikut:

- (1) *Jala'ul ma'na*, yaitu tujuan yang terkandung dalam pernyataan itu jelas, sehingga dapat dipahami jenis *akad* yang dikehendaki;
- (2) *Tawafuq* yaitu adanya kesesuaian antara ijab dan Kabul; dan
- (3) *Jazmul iradataini* yaitu antara ijab dan Kabul menunjukkan kehendak para pihak secara pasti, tidak ragu dan tidak terpaksa.

Ijab dan Kabul dapat dilakukan dengan empat cara sebagai berikut:

- (1) Lisan. Para pihak mengungkapkan kehendaknya dalam bentuk perkataan secara jelas.
- (2) Tulisan, adakalanya suatu perikatan dilakukan secara tertulis. Hal ini dapat dilakukan oleh para pihak yang tidak dapat bertemu secara langsung dalam melakukan perikatan, atau untuk perikatan-perikatan yang sifatnya lebih sulit, seperti perikatan yang dilakukan oleh suatu badan hukum, yang digunakan sebagai alat bukti

tertulis terhadap orang-orang yang bergabung dalam suatu badan hukum tersebut.

- (3) Isyarat, suatu perikatan tidaklah hanya dilakukan oleh orang-orang normal, orang cacat pun dapat melakukan suatu perikatan (*akad*). Apabila cacatnya adalah tunawicara maka *akad* dapat dilakukan dengan isyarat, asalkan para pihak yang melakukan perikatan tersebut memiliki pemahaman yang sama.
- (4) Perbuatan, seiring dengan perkembangan kebutuhan masyarakat, kini perikatan dapat dilakukan dengan cara perbuatan saja, hal ini dapat disebut *ta'athi* atau *mu'athah* (saling memberi dan menerima). Adanya perbuatan memberi dan menerima dari para pihak yang telah saling memahami perbuatan perikatan tersebut dengan segala konsekuensinya (akibat hukumnya).

4) Hak dan kewajiban para pihak

Selaku hamba Allah SWT kita memiliki hak dan sekaligus memiliki kewajiban. Hak adalah sesuatu yang kita terima (peroleh) dan kewajiban adalah sesuatu yang kita tunaikan (laksanakan). Sewajarnya bila manusia lebih banyak menuntut hak dan kurang peduli pada kewajibannya, berikut diuraikan mengenai hak dan kewajiban dalam Islam:

a) Hak

Hak secara etimologis berarti milik, ketetapan dan kepastian, sebagaimana disebutkan dalam Al-

Qur'an "sesungguhnya telah pasti berlaku perkataan (ketentuan Allah) terhadap kebanyakan mereka, karena mereka tidak beriman" (QS. Yasiin 36 : 7).

Lebih lanjut menurut ulama fiqih syekh Ali Al-Khafifi "hak adalah kemaslahatan yang diperoleh secara *syara'*." Seorang manusia menurut ketentuan *syara'* telah memiliki hak-hak pribadi sejak ia masih janin dan hak-hak itu dapat dimanfaatkannya dengan penuh, apabila janin lahir ke dunia dengan selamat. Namun hak-hak pribadi yang diberikan Allah ini akan habis, bila pemilik hak itu meninggal dunia (M. Ali Hasan, 2003: 4).

(1) Macam-macam hak

Ulama fiqih mengemukakan, bahwa macam-macam hak dilihat dari berbagai segi yaitu:

(a) Dari segi pemilik hak

Pertama, Hak Allah SWT, yaitu seluruh bentuk hak yang dapat mendekatkan diri kepada Allah mengagungkan-Nya, seperti melalui berbagai macam ibadah, jihad, *amar ma'ruf nahi munkar*, seluruh hak Allah ini tidak dapat digugurkan, baik melalui perdamaian (*Ash-Shulb*), maupun pemaafan dan tidak boleh diubah, lebih lanjut ulama fiqih menyatakan bahwa hak-hak Allah ini tidak dapat diwariskan kepada ahli warisnya.

Kedua, hak manusia. Pada hakekatnya untuk memelihara kemasyarakatan setiap pribadi manusia, hak ini ada yang bersifat umum seperti menjaga (menyediakan) sarana kesehatan, menjaga ketentraman, melenyapkan tindak kekerasan (pidana) dan tindakan-tindakan lain yang dapat merusak tatanan masyarakat umumnya. Hak-hak manusia ini dapat digugurkan, sehingga ada kebebasan berbuat dan bertindak atas dirinya.

Ketiga, hak berserikat. Merupakan gabungan antara hak Allah dan hak manusia, adakalanya hak Allah yang lebih dominan (lebih berperan) dan adakalanya hak manusia yang lebih dominan.

(b) Dari segi obyek hak

Menurut ulama fiqih, dari segi objeknya hak dapat dibagi menjadi :

- (i) *Haqq maali* adalah hak yang berhubungan dengan harta, seperti hak penjual terhadap harga barang yang akan dijualnya dan hak pembeli terhadap barang yang akan dibelinya.
- (ii) *Haqq ghairu maali* adalah hak-hak yang terkait dengan harta bendanya, seperti hak *qhisas*, seluruh hak asasi manusia, hak wanita dalam talaq

karena suaminya tidak memberi nafkah dan lain-lain.

(iii) *Haqq asy-sakhsyi* adalah hak-hak yang ditetapkan *syara'* bagi pribadi berupa kewajiban terhadap orang lain, seperti hak penjual untuk menerima harga barang yang dijualnya, dan hak pembeli terhadap barang yang dibeli.

(iv) *Haqq al-'aini* adalah hak seseorang yang ditetapkan *syara'* terhadap suatu zat, sehingga ia memiliki kekuasaan penuh untuk menggunakan dan mengembangkan haknya itu, seperti hak milik suatu benda, hak *irtifaaq* (pemanfaatan sesuatu seperti jalan, jembatan, saluran air dan lain-lain) dan hak terhadap benda yang digunakan sebagai jaminan hutang.

(v) *Haqq mujarrad dan ghairu mujarrad*

Hak *mujarrad* adalah hak murni yang tidak meninggalkan bekas apabila digugurkan melalui perdamaian atau pemanfaatan.

Hak *ghairu mujarrad* adalah suatu hak yang apabila digugurkan atau dimanfaatkan meninggalkan bekas

terhadap orang yang barangnya dimanfaatkan.

- (c) Dari segi kewenangan pengadilan (hakim) terhadap hak tersebut

Ulama fiqih membaginya dalam dua macam yaitu : *Pertama*, *haqq diyaani* yaitu hak-hak yang tidak boleh dicampuri (intervensi) oleh kekuasaan kehakiman, hal ini terjadi walaupun seseorang tidak dapat membuktikan mengenai haknya didepan pengadilan (hakim) maka hak itu tetap dapat dituntut dihadapan Allah dan dituntut hati nurani sendiri. *Kedua*, *haqq qadhaai*, yaitu seluruh hak dibawah kekuasaan pengadilan (hakim) dan pemilik hak itu mampu membuktikan haknya didepan hakim.

Dalam hal ini hakim hanya dapat menangani hak-hak yang lahir (tampak nyata), atau yang dapat dibuktikan saja.

(2) Sumber hak

Para ulama fiqih sepakat bahwa hak bersumber pada *syara'*. Namun adakalanya *syara'* menetapkan hak-hak itu secara langsung tanpa sebab dan adakalanya melalui suatu sebab.

Syara' yang menetapkan hak-hak secara langsung tanpa sebab adalah seperti perintah untuk melaksanakan ibadah, sedangkan *syara'*

yang menetapkan hak-hak melalui sebab adalah dalam persoalan pemenuhan hak karena adanya hubungan (ikatan) perkawinan.

Sebab dan penyebab disini maksudnya adalah sebab-sebab langsung yang berasal dari *syara'* atau diakui oleh *syara'*, berdasarkan hal tersebut sumber hak terbagi menjadi lima, yaitu:

- (a) *Syara'*, seperti berbagai ibadah yang diperintahkan
- (b) *Akad*, seperti *akad* jual beli, hibah dan wakaf dalam pemindahan hak milik
- (c) Kehendak pribadi, seperti nazar atau janji
- (d) Perbuatan yang bermanfaat, seperti melunasi hutang orang lain
- (e) Perbuatan yang menimbulkan *mudharat* bagi orang lain, seperti mewajibkan seseorang membayar ganti rugi akibat kelalaian menggunakan milik seseorang.

b) Kewajiban

Wajib dalam bahasa Arab adalah *Al-Wajib* yang berarti tetap, mengikat dan pasti, menurut bahasa berarti perbuatan yang dituntut untuk dikerjakan. Istilah ini merupakan salah satu bentuk hukum *takliifi* (hukum yang bersifat membebani perbuatan *mukallaf*).

Menurut para ahli ushul fiqh ada beberapa definisi wajib, yaitu : Pertama, berdasarkan tuntutan perbuatan tersebut. Dalam hal ini wajib diartikan

“sesuatu yang dituntut *syara*’ (Allah dan Rasul-Nya) untuk dilaksanakan *mukallaf* dengan tuntutan pasti”.
Kedua, berdasarkan segi akibat dari pelaksanaan kewajiban, bagi yang melaksanakannya diberi imbalan pahala dan bagi yang meninggalkan diberi siksa (sanksi hukuman).

c) *Khiyar*

Al- Khiyar dalam bahasa arab, berarti pilihan. Secara terminologis ulama fiqh mendefinisikan *al-khiyar* dengan: “hak pilih bagi salah satu atau kedua belah pihak yang melaksanakan transaksi untuk melangsungkan atau membatalkan transaksi yang disepakati sesuai dengan kondisi masing-masing pihak yang melakukan transaksi.”

Hak *khiyar* ditetapkan dalam syariat Islam bagi orang-orang yang melakukan transaksi perdata agar tidak dirugikan dalam transaksi yang mereka lakukan, sehingga kemaslahatan yang dituju dalam suatu transaksi tercapai dengan sebaik-baiknya. Berikut macam-macam *khiyar* :

- (1) *Khiyar al-majlis*, yaitu hak pilih kedua belah pihak yang ber*akad* untuk membatalkan *akad*, selama keduanya masih berada dalam majelis *akad* dan belum berpisah, artinya suatu transaksi dianggap sah bila kedua belah pihak yang melaksanakan *akad* telah berpisah atau salah satu dari mereka telah melakukan pilihan untuk menjual dan/atau membeli;

- (2) *Khiyar at-ta'yin*, yaitu hak pilih bagi pembeli dalam menentukan barang yang berbeda kualitas dalam jual beli. *Khiyar* ini dimaksudkan untuk menghindari penipuan produk yang ia cari atau butuhkan sesuai dengan keperluannya;
- (3) *Khiyar asy-syarth*, adalah hak pilih yang ditetapkan bagi salah satu pihak yang berakad atau keduanya atau bagi orang lain untuk meneruskan atau membatalkan jual beli, selama masih dalam tenggang waktu yang ditentukan;
- (4) *Khiyar al'aib*, yaitu hak untuk membatalkan atau melangsungkan jual beli bagi kedua belah pihak yang berakad, apabila terdapat cacat pada objek yang diperjualbelikan, dan cacat itu tidak diketahui pemiliknya ketika *akad* berlangsung;
- (5) *Khiyar ar-ru'yah*, yaitu hak pilih bagi pembeli untuk menyatakan berlaku atau batal jual beli yang ia lakukan terhadap suatu objek yang belum ia lihat ketika *akad* berlangsung, hal ini berdasarkan hadits Rasulullah SAW “siapa yang membeli sesuatu yang belum ia lihat, maka ia berhak *khiyar* apabila telah melihat barang itu” (HR.Ad-Daruqutni dari Abu Hurairah); dan
- (6) *Khiyar naqaad* adalah melakukan jual beli dengan ketentuan, jika pihak pembeli tidak melunasi pembayaran, atau jika pihak penjual tidak menyerahkan barang, dalam batas waktu tertentu, maka pihak yang dirugikan mempunyai hak untuk membatalkan *akad* atau tetap melangsungkannya.

2. Tinjauan Umum Tentang Pembiayaan Bank Syariah

Pembiayaan merupakan salah satu tugas pokok bank, yaitu pemberian fasilitas dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang merupakan *defisit unit*. Landasan hukumnya adalah Peraturan Bank Indonesia (PBI) Nomor 6/24/PBI/2004 Bab V pasal 36 yaitu bank wajib menerapkan prinsip syariah dan prinsip kehati-hatian dalam melakukan kegiatan usaha yang meliputi penghimpunan dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan investasi. Landasan syariahnya terdapat dalam QS. Annisa (4): 29 "Hai orang-orang yang beriman janganlah kalian saling memakan (mengambil) harta sesamamu dengan jalan batil kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan sukarela diantaramu". Selain itu dalam QS. Al Maidah (5);1 "Hai orang-orang yang beriman! Penuhilah akad-akad itu".

Akad dalam fiqih Muamalat terbagi menjadi dua sebagai berikut.

- a. *Akad Tabarru'*, yaitu akad yang bersifat *non profit transaction* dengan tujuan transaksi adalah tolong menolong dan bukan keuntungan komersil, dimana pihak yang berbuat kebaikan boleh meminta kepada *counter partnya* untuk menutup sekedar biaya untuk melakukan akad *tabarru'* dan tidak dapat berubah menjadi akad tijarah, kecuali ada persetujuan sebelumnya. Contoh: *Qardhul Hasan, hibah, shadaqah, Waqaf, Rahn, Wakalah, Kafalah*.
- b. *Akad Tijarah*, yaitu akad yang bersifat *profit transaction oriented* dengan tujuan transaksi adalah mencari keuntungan yang bersifat komersil, akad tijarah dapat berubah menjadi akad *tabarru'* dengan cara pihak yang tertahan haknya dengan rela melepaskan haknya, dan para pihak mendapat bagi hasil dari *natural certainty return*, dan *natural uncertainty return*.

Contoh: *Murabahah, Musyarakah, Musyarakah Muthanaqishah, Mudharabah, Bai' as-Salam, Bai' al- Istisna, Ijarah.*

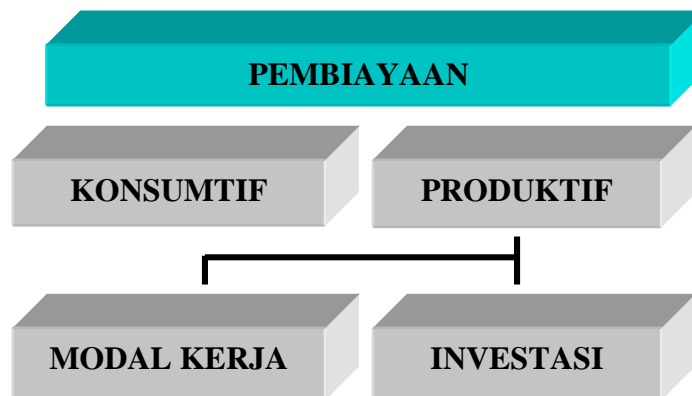
Menurut sifat penggunaannya, pembiayaan dapat dibagi menjadi dua hal sebagai berikut (Muhammad Syafi'i Antonio, 2001:160-161).

- a. Pembiayaan produktif, yaitu pembiayaan yang ditujukan untuk memenuhi kebutuhan produksi dalam arti luas, yaitu untuk peningkatan usaha, baik usaha produksi, perdagangan, maupun investasi; dan
- b. Pembiayaan konsumtif, yaitu pembiayaan yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi, yang akan habis digunakan untuk memenuhi kebutuhan.

Menurut keperluannya, pembiayaan produktif dapat dibagi menjadi dua hal sebagai berikut.

- a. Pembiayaan modal kerja, yaitu pembiayaan untuk memenuhi kebutuhan :
 - 1) Peningkatan produksi, baik secara kuantitatif, yaitu jumlah hasil produksi, maupun secara kualitatif, yaitu peningkatan kualitas atau mutu hasil produksi; dan
 - 2) Untuk keperluan perdagangan atau peningkatan *utility of place* dari suatu barang.
- b. Pembiayaan investasi, yaitu untuk memenuhi kebutuhan barang-barang modal (*capital goods*) serta fasilitas-fasilitas yang erat kaitannya dengan itu.

Secara umum jenis-jenis pembiayaan dapat digambarkan sebagai berikut.



Bagan 2. Skema Pembiayaan

Pembiayaan terhadap hunian atau KPR syariah ini termasuk dalam pembiayaan konsumtif yang bersifat sekunder yaitu kebutuhan tambahan, yang secara kuantitatif maupun kualitatif lebih tinggi atau lebih mewah dari kebutuhan primer seperti makanan dan minuman, pakaian dan/atau perhiasan, bangunan rumah, kendaraan, dan sebagainya, maupun berupa jasa , seperti pendidikan, pelayanan kesehatan, pariwisata, hiburan, dan sebagainya.

Bank syariah dapat menyediakan pembiayaan komersil untuk pemenuhan kebutuhan barang konsumsi dengan menggunakan skema sebagai berikut.

- a. *Al-bai' bi tsaman ajil* (salah satu bentuk murabahah) atau jual beli dengan angsuran;
- b. *Al-ijarah al-muntahia bit-tamlik* atau sewa beli;
- c. *Al-musyarakah muntanaqishah* atau *decreasing participation*, dimana secara bertahap bank menurunkan jumlah partisipasinya; dan
- d. *Ar-rahn* untuk memenuhi kebutuhan jasa.

(Muhammad Syafi'I Antonio, 2001:168).

Pembiayaan konsumsi tersebut diatas lazim digunakan untuk pemenuhan kebutuhan sekunder. Adapun kebutuhan primer pada umumnya tidak dapat dipenuhi dengan pembiayaan komersil. Seseorang yang belum mampu memenuhi kebutuhan pokoknya tergolong fakir miskin. Oleh karena itu, ia wajib diberi zakat atau sedekah, atau maksimal diberikan pinjaman kebajikan (*al-qard al-hasan*), yaitu pinjaman dengan kewajiban pengembalian pinjaman pokoknya saja, tanpa imbalan apapun.

Dalam perbankan syariah, jika seseorang ingin meminjam dana untuk membeli barang tertentu, misalnya rumah, suka atau tidak suka ia harus melakukan jual beli dengan bank syariah. Disini bank syariah bertindak selaku penjual dan nasabah bertindak selaku pembeli, jika bank memberikan pinjaman (dalam pengertian konvensional) kepada nasabah untuk membeli barang-barang itu, bank tidak boleh mengambil keuntungan dari pinjaman itu, hal ini didasarkan hadits Nabi saw. Yang mengatakan bahwa setiap pinjaman yang menghasilkan manfaat adalah riba, dan para ulama sepakat bahwa riba itu haram, sehingga dalam perbankan syariah pinjaman tidak disebut kredit tapi pembiayaan (*financing*). Sehingga harus dilakukan jual beli, dimana bank syariah dapat mengambil keuntungan dari harga barang yang dijual; dan keuntungan dari jual beli yang dibolehkan dalam islam.

Pembiayaan dalam perbankan syariah mencakup beberapa macam sebagai berikut.

- a. *Al-murabahah*, yaitu adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati bersama.
- b. *Bai' as-salam (in front payment sale)*, yaitu pembelian barang yang diserahkan dikemudian hari, sedangkan pembayaran dilakukan dimuka.

- c. *Bai' al-istishna*, yaitu kontrak penjualan antara pembeli dan pembuat barang, dalam kontrak ini pembuat barang menerima pesanan dari pembeli. Pembuat barang kemudian berusaha melalui orang lain untuk membuat atau membeli barang menurut spesifikasi yang telah disepakati dan menjualnya pada pembeli akhir.
- d. *Al-mudharabah*, yaitu akad kerja sama usaha antara dua pihak dimana pihak pertama (*shahibul mal*) menyediakan dana seluruh (100%) modal, sedangkan pihak lainnya (*mudharib*) menjadi pengelola. Keuntungan atas usaha bersama tersebut dibagi menurut kesepakatan yang dituangkan dalam kontrak, sedangkan kerugian bukan akibat kelalaian *mudharib* akan ditanggung oleh pemilik modal (*shahibul mal*).
- e. *Musyarakah*, yaitu akad kerja sama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana (atau amal/*prestise*) dengan kesepakatan bahwa keuntungan dan resiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan.
- f. *Musyarakah mutanaqishah*, yaitu akad kerja sama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dan secara bertahap salah satu pihak (bank) menurunkan jumlah partisipasinya.
- g. *Ijarah*, bank syariah yang mengoperasikan *ijarah* dapat melakukan *leasing*, baik *operational lease* maupun *financial lease*. Akan tetapi pada umumnya, bank-bank syariah lebih banyak melaksanakan *financial lease with purchase option* atau *al-ijarah al-muntahia bit-tamlik*, yaitu akad sewa menyewa yang diakhiri dengan perpindahan kepemilikan dari pihak bank kepada nasabah dengan cara hibah maupun janji untuk

melakukan jual beli diakhir masa sewa. (Muhammad Syafi'I Antonio, 2001; 171-174).

3. Tinjauan Umum Tentang *Musyarakah Wal Ijarah Al-Muntahia Bit-Tamlik*

Akad *musyarakah wal ijarah al-muntahia bit-tamlik* pada dasarnya merupakan penggabungan dua akad yaitu akad *musyarakah* dan *al-ijarah al-muntahia bit-tamlik*, dimana satu sama lain saling melengkapi sehingga dapat menjadi dasar perjanjian yang digunakan dalam produk Kongsil Pemilikan Rumah Syariah (KPRS).

a. *Al-Musyarakah*

Al-Musyarakah adalah (*partnership, project financing participation*) adalah akad kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana(atau amal/*expertise*) dengan kesepakatan bahwa keuntungan dan resiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan (Muhammad Syafi'I Antonio, 2001; 90).

Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Musyarakah* mengatur mengenai ketentuan dalam *musyarakah*, yaitu :

- 1) Pernyataan ijab dan Kabul harus dinyatakan oleh para pihak untuk menunjukkan kehendak mereka dalam mengadakan kontrak (akad), dengan memperhatikan hal-hal berikut:
 - a). Penawaran dan penerimaan harus secara eksplisit menunjukkan tujuan kontrak (akad);
 - b). Penerimaan dari penawaran dilakukan pada saat kontrak; dan

- c). Akad dituangkan secara tertulis, melalui korespondensi, atau dengan menggunakan cara-cara komunikasi modern.
- 2) Pihak-pihak yang berkontrak harus cakap hukum, dan memperhatikan hal-hal berikut:
- a). Kompeten dalam memberikan atau diberikan kekuasaan perwakilan;
 - b). Setiap mitra harus menyediakan dana dan pekerjaan, dan setiap mitra melaksanakan kerja sebagai wakil;
 - c). Setiap mitra memiliki hak untuk mengatur aset *musyarakah* dalam proses bisnis normal;
 - d). Setiap mitra memberi wewenang kepada mitra yang lain untuk mengelola aset dan masing-masing dianggap telah diberi wewenang untuk melakukan aktifitas *musyarakah* dengan memperhatikan kepentingan mitranya, tanpa melakukan kelalaian dan kesalahan yang disengaja; dan
 - e). Seorang mitra tidak diizinkan untuk mencairkan atau menginvestasikan dan untuk kepentingan sendiri.

3) Objek akad

Objek akad terbagi menjadi beberapa macam yaitu:

a). Modal

- (1) Modal yang diberikan harus uang tunai, emas, perak atau nilainya sama. Modal dapat terdiri dari aset perdagangan, seperti barang-barang, properti, dan sebagainya. Jika modal berbentuk aset, harus terlebih dahulu dinilai dengan tunai dan disepakati oleh para mitra;

- (2) Para pihak tidak boleh meminjam, meminjamkan, menyumbangkan atau menghadiahkan modal *musyarakah* kepada pihak lain, kecuali atas dasar kesepakatan; dan
- (3) Pada prinsipnya, dalam pembiayaan *musyarakah* tidak ada jaminan, namun untuk menghindari terjadinya penyimpangan Lembaga Keuangan Syariah (LKS) dapat meminta jaminan.

b). Kerja

- (1) Partisipasi para mitra dalam pekerjaan merupakan dasar pelaksanaan *musyarakah*, akan tetapi, kesamaan porsi kerja bukanlah merupakan syarat. Seorang mitra boleh melaksanakan kerja lebih banyak dari yang lainnya, dan dalam hal ini ia boleh menuntut bagian keuntungan tambahan bagi dirinya; dan
- (2) Setiap mitra melaksanakan kerja dalam *musyarakah* atas nama pribadi dan wakil dari mitranya. Kedudukan masing-masing dalam organisasi kerja harus dijelaskan dalam kontrak.

c). Keuntungan

- (1) Keuntungan harus dikuantifikasi dengan jelas untuk menghindarkan perbedaan dan sengketa pada waktu alokasi keuntungan atau penghentian *musyarakah*;
- (2) Setiap keuntungan mitra harus dibagikan secara proporsional atas dasar seluruh keuntungan dan tidak ada jumlah yang ditentukan di awal yang ditetapkan bagi seorang mitra;

(3) Seorang mitra boleh mengusulkan bahwa jika keuntungan melebihi jumlah tertentu, kelebihan atau prosentase itu diberikan kepadanya; dan

(4) Sistem pembagian keuntungan harus tertuang dengan jelas dalam akad.

d). Kerugian

Kerugian harus dibagi diantara para mitra secara proporsional menurut saham masing-masing.

4) Biaya operasional dan persengketaan

a). Biaya operasional dibebankan pada modal bersama; dan

b). Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan diantara para pihak, maka penyelesaiannya melalui Badan Arbitrase Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

Musyarakah terbagi menjadi dua jenis yaitu *musyarakah pemilikan* dan *musyarakah akad* (kontrak). *Musyarakah pemilikan* tercipta karena warisan, wasiat atau kondisi lainnya yang mengakibatkan pemilikan suatu aset oleh dua orang atau lebih. Dalam *musyarakah* ini, kepemilikan dua orang atau lebih berbagi dalam sebuah aset nyata dan berbagi pula dari keuntungan yang dihasilkan aset tersebut. *Musyarakah akad* tercipta dengan cara kesepakatan di mana dua orang atau lebih bahwa tiap orang dari mereka memberikan modal *musyarakah*, merekapun sepakat berbagi keuntungan dan kerugian. (Muhammad Syafi’I Antonio, 2001; 91-92).

Musyarakah akad terbagi menjadi: *syirkah al-‘inan*, *syirkah mufawadhah*, *syirkah a’maal*, *syirkah wujuh*. Para ulama berbeda pendapat tentang *al-mudharabah*, apakah ia termasuk dalam jenis *al-musyarakah* atau bukan. Beberapa

ulama menganggap *al-mudharabah* termasuk kategori *al-musyarakah* karena memenuhi rukun dan syarat sebuah akad (kontrak) *musyarakah*. Adapun ulama lain menganggap *al-mudharabah* tidak termasuk sebagai *al-musyarakah*.

b. *Al-ijarah*

Al-ijarah adalah akad perikatan sewa menyewa yang memberikan hak kepada *muaajir* (yang menyewakan) menerima upah dari *mustajir* (penyewa) atas manfaat yang diperolehnya (Gemala Dewi, 2006: 158).

Dalam pelaksanaannya *akad al-ijarah* terbagi menjadi dua macam yaitu:

1) *Operational lease (Al-ijarah)*

Adalah akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa, melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan (*ownership/milkiyyah*) atas barang itu sendiri.

2) *Financial lease with purchase option (Al-ijarah al-muntahia bit-tamlik)*

Adalah sejenis perpaduan antara kontrak jual beli dengan sewa atau lebih tepatnya akad sewa yang diakhiri dengan kepemilikan barang di tangan si penyewa. Sifat pemindahan kepemilikan ini pula yang membedakan dengan *ijarah* biasa. *Al-ijarah al-muntahia bit-tamlik* memiliki banyak bentuk, bergantung pada apa yang disepakati kedua pihak yang berkontrak. Misalnya, *al-ijarah* dan janji menjual, nilai sewa yang mereka tentukan dalam *al-ijarah*, harga barang dalam transaksi jual, dan kapan kepemilikan dipindahkan (Muhammad Syafi'I Antonio, 2001; 117-118).

Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 27/DSN-MUI/III/2002 tentang *al-ijarah al-muntahia bit-tamlik*, tidak dapat lepas dari Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Ijarah*. Dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 27/DSN-MUI/III/2002 disebutkan mengenai ketentuan umum, bahwa akad *al-ijarah al-muntahia bit-tamlik* boleh dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:

- 1) Semua rukun dan syarat yang berlaku dalam akad *ijarah* (Fatwa DSN Nomor 09/DSN-MUI/IV/2000) berlaku pula dalam akad *al-ijarah al-muntahia bit-tamlik*;
- 2) Perjanjian untuk melakukan *al-ijarah al-muntahia bit-tamlik* harus disepakati ketika akad *ijarah* (sewa) ditandatangani; dan
- 3) Hak dan kewajiban setiap pihak harus dijelaskan dalam akad.

Ketentuan lainnya tentang al-ijarah al-muntahia bit-tamlik, yaitu:

- 1) Pihak yang melakukan *al-ijarah al-muntahia bit-tamlik* harus melaksanakan akad *ijarah* (sewa) terlebih dahulu. Akad pemindahan kepemilikan, baik dengan jual beli atau pemberian, hanya dapat dilakukan setelah masa *ijarah* (sewa) selesai; dan
- 2) Janji pemindahan kepemilikan yang disepakati di awal akad *ijarah* (sewa) adalah *wa'd*, yang hukumnya tidak mengikat. Apabila janji itu ingin dilaksanakan, maka harus ada akad pemindahan kepemilikan yang dilakukan setelah masa *ijarah* (sewa) selesai.

Rukun dan syarat yang berlaku pada pembiayaan *ijarah* berlaku pula pada rukun dan syarat yang ada dalam akad *al-ijarah al-muntahia bit-tamlik*, yaitu :

- 1) Pernyataan ijab dan qabul;
- 2) Pihak-pihak yang berakad (berkontrak), terdiri atas pemberi sewa (lessor, pemilik aset, LKS) dan penyewa (leasee, pihak yang mengambil manfaat dari penggunaan aset, nasabah);
- 3) Objek kontrak: pembayaran (sewa) dan manfaat dari penggunaan aset;
- 4) Manfaat dari penggunaan aset dalam *ijarah* adalah objek kontrak yang harus dijamin, karena ia rukun yang harus dipenuhi sebagai ganti sewa dan bukan aset itu sendiri; dan
- 5) *Shighat ijarah* berupa pernyataan dari kedua belah pihak yang berkontrak, baik secara verbal atau dalam bentuk lain yang equivalent, dengan cara penawaran dari pemilik aset (LKS) dan penerimaan yang dinyatakan oleh penyewa (nasabah).

Ketentuan objek *ijarah*:

- 1) Obyek *ijarah* adalah manfaat dari penggunaan barang dan/atau jasa;
- 2) Manfaat barang harus dinilai dan dapat dilaksanakan dalam kontrak;
- 3) Pemenuhan manfaat harus yang bersifat dibolehkan;
- 4) Kesanggupan memenuhi manfaat harus nyata dan sesuai dengan syariah;

- 5) Manfaat harus dikenali secara spesifik sedemikian rupa untuk menghilangkan *khahalah* (ketidak tahuan) yang akan mengakibatkan sengketa;
- 6) Spesifikasi manfaat harus dinyatakan dengan jelas, termasuk jangka waktunya, bisa juga dikenali dengan spesifikasi atau identifikasi fisik;
- 7) Sewa adalah sesuatu yang dijanjikan dan dibayar nasabah kepada bank sebagai pembayaran manfaat. Sesuatu yang dapat dijadikan harga dalam jual beli dapat pula dijadikan sewa dalam *ijarah*;
- 8) Pembayaran sewa boleh berbentuk jasa (manfaat lain) dari jenis yang sama dengan obyek kontrak; dan
- 9) Ketentuan (*flexibility*) dalam menentukan sewa dapat diwujudkan dalam ukuran waktu, tempat dan jarak.

Kewajiban Lembaga Keuangan Syariah (LKS) dalam hal ini Bank Syariah adalah :

- 1) Menyediakan aset yang disewakan;
- 2) Menanggung biaya pemeliharaan aset; dan
- 3) Menjamin bila terdapat cacat pada aset yang disewakan.

Kewajiban nasabah dalam pembiayaan ijarah:

- 1) Membayar sewa dan bertanggung jawab untuk menjaga keutuhan aset yang disewa serta menggunakan sesuai kontrak;
- 2) Menanggung biaya pemeliharaan aset yang sifatnya ringan (tidak materiil); dan
- 3) Jika aset yang disewa rusak, bukan karena pelanggaran dari penggunaan yang dibolehkan, juga bukan karena kelalaian

pihak penyewa dalam menjaganya, ia tidak bertanggung jawab atas kerusakan tersebut.

4. Tinjauan Umum Tentang KPR Syariah

Kebutuhan masyarakat atas hunian dari tahun ketahun semakin meningkat hal ini seiring dengan pertambahan jumlah penduduk yang semakin meningkat. Demi menjawab hal tersebut maka munculah KPR yang merupakan salah satu produk kepemilikan rumah yang dikembangkan oleh dunia perbankan di Indonesia. Produk KPR pertama kali diperkenalkan oleh Bank Tabungan Negara (BTN) Tbk. Yang menggunakan instrumen bunga sebagai alat untuk memperoleh keuntungan dari produk tersebut.

Saat ini banyak developer yang menawarkan perumahan bernuansa islami dan cukup menarik perhatian konsumen, dengan konsep hunian dilengkapi fasilitas tempat ibadah dan pendidikan sesuai dengan syariat menjadi idaman umat islam kelas menengah. Proyek seperti ini tentu menjadi lahan bagi lembaga keuangan khususnya Lembaga Keuangan Syariah (LKS). Developer butuh bank untuk membangun rumah, nasabah butuh bank untuk pembiayaan, dan bank sendiri butuh pasar, maka kesempatan seperti ini merupakan peluang emas bagi pihak perbankan syariah untuk dapat mengeluarkan produk KPR Syariah (Kongsi Pemilikan Rumah Syariah) dengan menyesuaikannya dengan konsep syariah, baik mengenai akadnya ataupun mekanisme transaksinya.

KPR dan KPR Syariah yang ada pada bank konvensional maupun bank syariah memiliki perbedaan mendasar dari segi akad atau perjanjiannya. KPR konvensional menggunakan akad kredit dengan cara kita meminjam uang untuk membeli atau membangun rumah untuk kemudian dibayar kembali ditambah dengan bunga.

Sedangkan KPR Syariah bisa menggunakan prinsip jual beli. Bank syariah akan membelikan rumah dan menjualnya kembali kepada nasabah, bila menggunakan prinsip sewa beli maka bank syariah menyewakan rumah tersebut sampai jangka waktu tertentu sampai kita bisa membelinya, dan diakhir masa sewa dilakukan perpindahan kepemilikan dari pihak bank kepada nasabah dengan cara hibah maupun janji untuk melakukan jual beli.

Selain itu KPR Syariah tidak menerapkan penyesuaian bunga kredit sehingga angsuran akan tetap dari awal hingga masa sewa berakhir. KPR Syariah tidak menggunakan akad perkreditan tapi perkongsian antara pihak bank dan nasabah, dimana masing masing pihak memiliki porsi kepemilikan atas rumah, dan seiring pembayaran yang dilakukan oleh nasabah semakin lama porsi kepemilikan bank akan berkurang sebaliknya porsi kepemilikan nasabah semakin besar hingga diakhir masa sewa dilakukan pemindahan kepemilikan dari bank kepada nasabah.

Pada perbankan syariah tidak dikenal adanya sistem bunga maka jika terjadi keterlambatan pembayaran nasabah tidak akan dijatuhi denda yang berdasarkan suku bunga. Walaupun tingkat keterlambatan ini sangat kecil namun Dewan Syariah Nasional (DSN) telah mengantisipasi dengan menetapkan Fatwa DSN Nomor 17/DSN-MUI/IX/2000 tentang sanksi atas nasabah mampu yang menunda-nunda pembayaran walaupun ada nasabah yang nakal menunda-nunda pembayaran padahal ia mampu. Sehingga bank dalam hal ini harus benar-benar memastikan bahwa sebenarnya nasabah dalam kondisi mampu namun menunda-nunda pembayaran.

Dapat disimpulkan bahwa letak ketidak sesuaian apa yang dipraktekkan perbankan konvensional dengan konsep ekonomi syariah yang prinsip utamanya melarang keras praktek bunga bank.

Bunga yang dipraktekkan oleh perbankan konvensional merupakan riba yang ada dalam ajaran islam, yaitu *riba nasi'ah*. Pada dasarnya, model pinjam-meminjam dengan memakai prinsip *qard* dibolehkan dalam ajaran islam dengan catatan tanpa pungutan tambahan (*ziyadah*) dari yang pokok. Kalau masih ada tambahan berarti praktek tersebut sudah menyerupai riba yang diharamkan dalam ajaran islam.

Sedangkan KPR yang dikembangkan dalam perbankan syariah dimaknai sebagai kepemilikan perumahan rakyat yang mekanismenya berdasarkan pada akad jual beli (*tabadulli*) . hubungan yang terjalin antara bank syariah dengan pihak nasabah yang mengambil produk KPR Syariah adalah hubungan antara penjual (*al-ba'iu*) dan pembeli (*musytari*). Dalam hal ini bank bertindak sebagai penjual dan nasabah bertindak sebagai pembeli. Demikian pula bila akad yang digunakan adalah sewa beli (*al-ijarah al-muntahia bit-tamlik*) maka pihak bank bertindak sebagai pemilik sewa dan nasabah bertindak sebagai penyewa.

Keuntungan bank syariah pada produk KPR syariah ini dalam bentuk margin penjualan yang dikenakan kepada pihak nasabah atas kesepakatan bersama sebelumnya. Tingkat margin yang ditetapkan oleh bank syariah menjadi objek pembeda yang memungkinkan antar bank syariah melakukan kompetisi dalam menentukan tingkat marginnya. Bisa jadi, satu bank syariah mengambil margin keuntungannya lebih rendah dibanding dengan tingkat margin yang ada pada bank syariah lainnya, atau jika memungkinkan bisa kompetitif dengan tingkat bunga yang ditetapkan oleh perbankan konvensional.

Biasanya, bank syariah dalam menjual produk KPR Syariahnya menggunakan fasilitas pembiayaan *murabahah* yang memungkinkan nasabah untuk membayar KPR Syariahnya secara

angsuran. Namun dapat juga digunakan akad yang lain selain *murabahah* yaitu *murabahah wal ijarah*, *ba'i bithaman ajil*, *al-ijarah al-muntahia bit-tamlik*, *musyarakah mutanaqishah*, *musyarakah wal ijarah*.

Besarnya margin yang diambil oleh bank syariah lebih banyak (lebih besar), jika dibandingkan dengan bunga yang digunakan oleh bank konvensional sangat memungkinkan, karena prinsip yang dipakai oleh bank syariah mengacu pada konsep jual beli yang memungkinkan mengambil keuntungan dalam batasan yang proporsional dan saling rela (*an taradhin*). Terlihat bahwa bank syariah mempunyai mandat yang lebih luas dibanding dengan mandat yang dimiliki oleh bank konvensional. Sesuai peraturan yang ada, bank syariah dibolehkan melakukan transaksi jual beli, sedang bank konvensional tidak diberi kewenangan untuk melakukan transaksi jual beli, hal ini sebagai konsekuensi dari pelaksanaan ayat al-Qur'an tentang penghalalan jual beli dan pengharaman riba.

5. Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi Dan Resiko

a. Wanprestasi

Perkataan wanprestasi berasal dari bahasa Belanda "*wanpretatie*" yang berarti prestasi buruk, sedangkan prestasi disini adalah suatu kewajiabn yang harus dipenuhi oleh debitur/nasabah, kata lain prestasi adalah suatu hal yang dilaksanakan debitur dalam suatu perjanjian dan debitur berkewajiban untuk melaksanakan suatu hal tersebut sebagaimana yang telah ditetapkan bersama dalam perjanjian. Sehingga dapat dikatakan wanprestasi atau keliru atau terlambat melakukan prestasi. Wanprestasi dapat terjadi karena alpa, lalai, atau cidera janji. Wanprestasi berwujud 4 macam :

- 1) Pihak debitur/nasabah sama sekali tidak melakukan prestasi
- 2) Pihak debitur/nasabah terlambat dalam melakukan prestasi
- 3) Pihak debitur/nasabah salah atau keliru dalam melakukan prestasi
- 4) Pihak debitur/nasabah melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh (Linda Andriarini, 2005 : 26).

Atas kelalaian atau kealpaan si debitur tadi, maka sanksi yang dapat dikenakan terhadapnya adalah membayar kerugian kepada kreditur atau yang disebut dengan ganti rugi, pembatalan perjanjian, peralihan resiko, atau membayar biaya perkara, bila sampai diperkarakan ke pengadilan (Soebekti, 1976 : 45).

Karena wanprestasi mempunyai akibat-akibat yang penting, maka harus lebih dulu ditetapkan apakah seorang debitur atau nasabah melakukan wanprestasi atau lalai dan apabila hal itu disangkal, harus dibuktikan di muka hakim. Apabila perjanjian tidak terpenuhi karena wanprestasi, maka debitur dapat dituntut ganti rugi atau pembatalan perjanjian.

b. Resiko

Resiko adalah kewajiban memikul yang disebabkan karena suatu kejadian di luar kesalahan salah satu pihak. Dari pengertian resiko tersebut bahwa persoalan resiko itu berpokok pangkal pada terjadinya suatu peristiwa di luar kesalahan salah satu pihak yang mengadakan perjanjian dengan kata lain berpokok pangkal pada kejadian yang dalam hukum perjanjian dinamakan keadaan memaksa.

Sehingga resiko dapat dilaksanakan apabila tidak terpenuhinya suatu prestasi bukan karena kesalahan salah satu pihak tapi karena suatu keadaan yang terjadi di luar kemampuan

salah satu pihak tersebut tidak dapat disalahkan dengan kata lain pihak tersebut tidak dapat dikenakan sanksi.

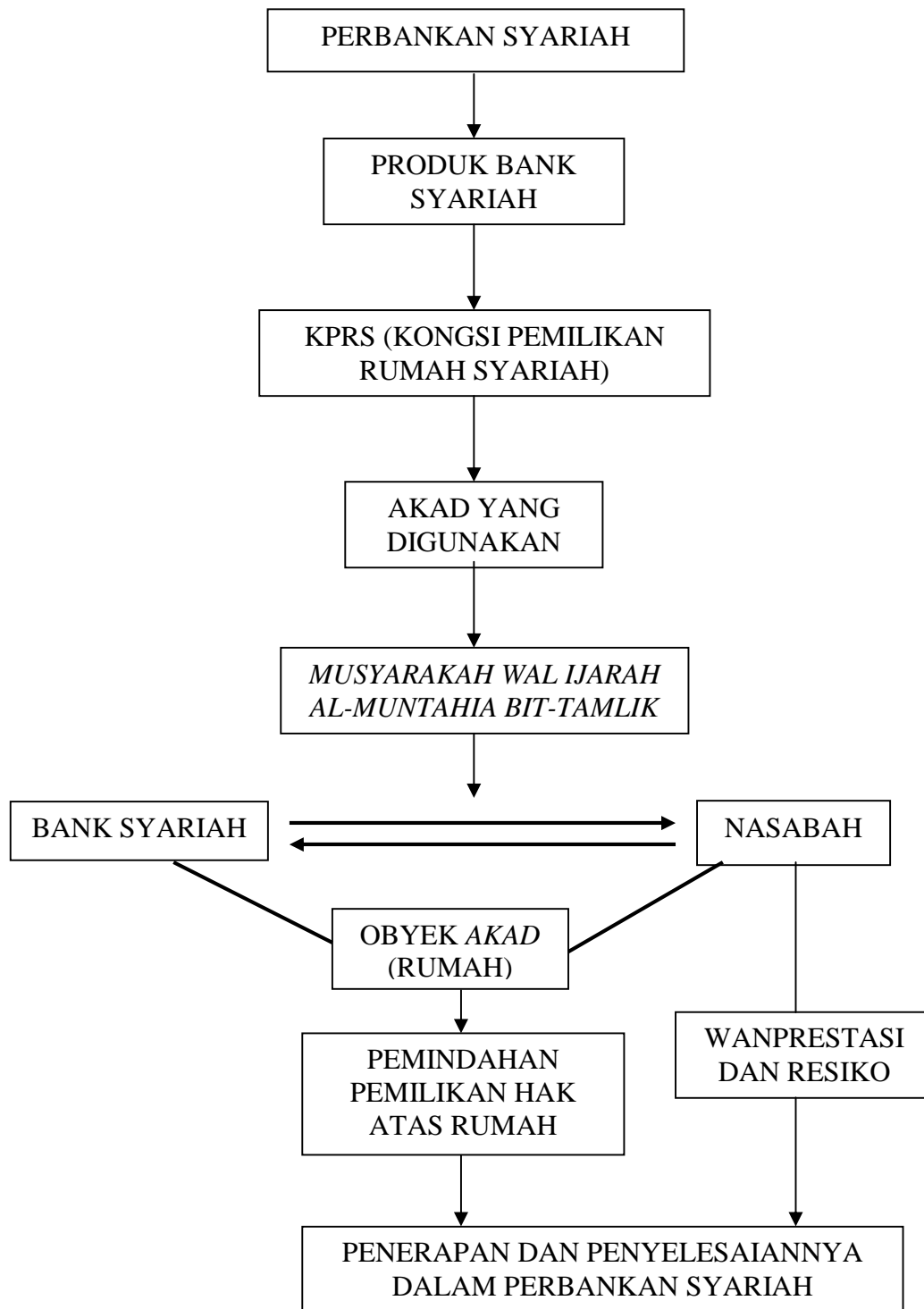
B. Kerangka Pemikiran

Perkembangan perbankan dan lembaga keuangan syariah saat ini semakin mendapat tempat di masyarakat luas, tidak hanya terbatas pada nasabah muslim tapi juga non muslim, tidak hanya terbatas tingkat regional tapi sudah merambah tingkat nasional bahkan internasional.

Bank Syariah dengan mengusung ide dasar sistem PLS (*Profit-and-Loss-Sharing*) atau bagi untung dan rugi telah menawarkan produk-produk yang ternyata mampu menjawab kebutuhan masyarakat, khususnya produk KPR Syariah bagi masyarakat muslim yang semakin meningkat.

Diantara produk-produk yang ditawarkan oleh perbankan syariah adalah Kongsy Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) yang menggunakan *akad musyarakah wal ijarah al-muntahia bit-tamlik*, akad ini tidak bisa disamakan dengan sewa beli atau leasing pada perbankan konvensional, karena *akad* dijalankan dengan prinsip syariah. Baik dari pembiayaan dan tingkat resiko yang ada pada *akad* ini sangat menarik untuk diteliti. Hubungan antara pihak bank dengan nasabah dan supplier (penyedia barang) menimbulkan akibat hukum beserta hak dan kewajiban yang harus dipikul masing-masing pihak. Masing-masing pihak dituntut untuk memenuhi kewajiban sesuai perjanjian yang dibuat, dalam perjalanan pelaksanaan akad hingga pada pengalihan kepemilikan sangat dimungkinkan terjadinya wanprestasi atau cidera janji, baik yang berasal dari nasabah maupun dari bank. Maka dibutuhkan pengaturan yang jelas, terkait klausula penerapan dan penyelesaian sengketa tersebut dalam perbankan syariah.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, dapat digambarkan dengan bagan berikut ini.



Bagan 3. Kerangka Pemikiran

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. HASIL PENELITIAN

1. Pelaksanaan Akad Pembiayaan *Musyarakah wal ijarah al-muntahia bit-tamlik* dalam Produk Kongsy Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) Pada Bank Muamalat Indonesia

Sebelum memaparkan tentang pembahasan perumusan masalah, penulis terlebih dahulu akan mendeskripsikan terkait lokasi penelitian. Bank Muamalat Indonesia lahir sebagai hasil kerja Tim Perbankan MUI. Akte pendirian PT Bank Muamalat Indonesia ditanda tangani pada tanggal 1 November 1991. Pada saat penandatanganan akte pendirian ini terkumpul komitmen pembelian saham sebanyak Rp 84 miliar.

Pada tanggal 3 November 1991, dalam acara silaturahmi dengan Presiden di Istana Bogor, dapat dipenuhi dengan total komitmen modal disetor awal sebesar Rp 106.126.382.000,00. Dengan modal awal tersebut, pada tanggal 1 Mei 1992 Bank Muamalat Indonesia mulai beroperasi. Hingga September 1999, Bank Muamalat Indonesia telah memiliki lebih 45 outlet yang tersebar di Jakarta, Bandung, Semarang, Surabaya, Balikpapan, dan Makasar. Pada tanggal 27 Oktober 1994 bertepatan dengan dua tahun didirikanya Bank Muamalat Indonesia berhasil menyandang predikat sebagai Bank Devisa. Pengakuan ini semakin memperkuat posisi perseroan sebagai bank syariah pertama dan terkemuka di Indonesia dengan beragam jasa maupun produk yang terus dikembangkan.

Pada akhir tahun 90an Indonesia dilanda krisis moneter yang memporak-porandakan sebagian besar perekonomian Asia Tenggara. Sektor perbankan nasional tergulung oleh kredit macet di segmen korporasi. Bank Muamalat pun terimbas dampak krisis, di tahun 1998, rasio pembiayaan macet (NPF) mencapai lebih dari 60 %. Perseroan

mencatat rugi sebesar Rp 105 Miliar. Ekuitas mencapai titik terendah, yaitu Rp 39,3 Miliar, kurang dari sepertiga modal setor awal.

Dalam upaya memperkuat permodalan, Bank Muamalat Indonesia mencari pemodal yang potensial, dan ditanggapi secara positif oleh Islamic Development Bank (IDB) yang berkedudukan di Jeddah, Arab Saudi. Pada RUPS tanggal 21 Juni 1999 IDB secara resmi menjadi salah satu pemegang saham Bank Muamalat. Oleh karenanya kurun waktu antara tahun 1999 dan 2002 merupakan masa-masa yang penuh tantangan sekaligus keberhasilan bagi Bank Muamalat Indonesia. Hal ini tidak lepas dari dedikasi para kru Muamalat, ditunjang oleh kepemimpinan yang kuat strategi pengembangan usaha yang tepat, serta ketaatan terhadap pelaksanaan perbankan syariah secara murni. Hal tersebut juga membuktikan ketahanan bank syariah terhadap krisis yang melanda Indonesia padahal Bank Muamalat dapat dikatakan belum lama berdiri.

Melalui masa-masa sulit tersebut, Bank Muamalat Indonesia bangkit dari keterpurukan. Diawali dari pengangkatan kepengurusan baru dimana seluruh anggota direksi diangkat dari dalam tubuh Muamalat, Bank Muamalat kemudian menggelar rencana kerja lima tahun dengan penekanan pada :

- a. Tidak mengandalkan setoran modal tambahan dari para pemegang saham;
- b. Tidak melakukan PHK satupun terhadap sumber daya insani yang ada, dan dalam hal pemangkasan biaya, tidak memotong hak kru Bank Muamalat sedikitpun;
- c. Pemulihan kepercayaan dan rasa percaya diri kru Muamalat menjadi prioritas utama di tahun pertama kepengurusan direksi baru;
- d. Peletakan landasan usaha baru dengan menegakkan disiplin kerja muamalat menjadi agenda utama di tahun kedua; dan

- e. Membangun tonggak-tonggak usaha dengan menciptakan serta menumbuhkan peluang usaha menjadi sasaran Bank Muamalat pada tahun ketiga dan seterusnya.

Dalam menjalankan usahanya Bank Muamalat Indonesia memiliki visi dan misi sebagai berikut.

- a. Visi, menjadi bank syariah utama di Indonesia, dominan di pasar spiritual, dikagumi di pasar nasional.
- b. Misi, menjadi *Role Model* lembaga keuangan syariah dunia dengan penekanan pada semangat kewirausahaan, keunggulan manajemen dan orientasi investasi yang inovatif untuk memaksimalkan nilai bagi *stakeholder*.

Dalam rangka perluasan jaringan, Bank Muamalat Indonesia membuka kantor Cabang diseluruh Indonesia, salah satu yang menjadi prioritas tersebut yaitu pembukaan kantor Cabang di wilayah Solo. Latar belakang pendirian kantor Cabang Bank Muamalat Indonesia di Solo berdasarkan pertimbangan-pertimbangan sebagai berikut.

- a. Potensi sisi bisnis

Dilihat dari segi bisnis Solo sangat memungkinkan untuk perkembangan dunia usaha, hal ini dapat dilihat dari pembangunan yang sangat marak dilakukan di kota Solo.

- b. Letak geografis

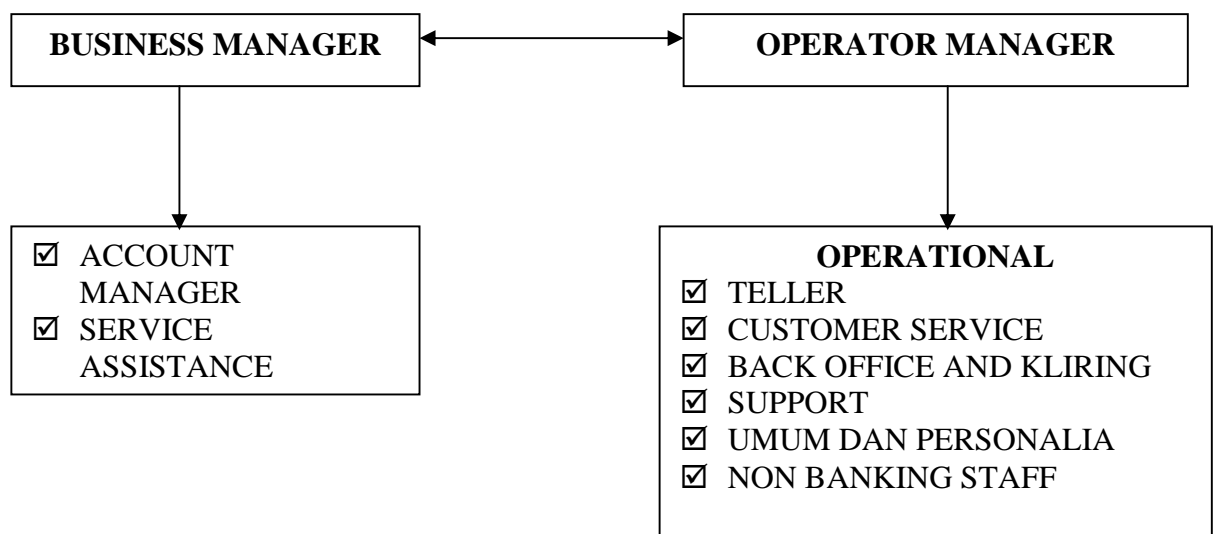
Solo merupakan kota yang sangat strategis dalam perkembangan usaha, dan letak Bank Muamalat Indonesia Cabang Solo di jalan selamat riyadi, merupakan pilihan yang tepat karena merupakan daerah pusat kota Solo.

- c. Komitmen masyarakat

Dengan pertimbangan bahwa mayoritas penduduk kota Solo adalah muslim, sehingga dibutuhkan pendirian suatu lembaga keuangan

syariah yang menjalankan usahanya berdasarkan prinsip syariah, sehingga dapat memberikan pelayanan perbankan syariah bagi masyarakat muslim yang ada di kota Solo.

Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, maka setelah melalui tahap-tahap persiapan, Bank Muamalat Indonesia Cabang Solo mulai beroperasi pada tanggal 23 September 2003. Struktur organisasi Bank Muamalat Indonesia Cabang Solo sebagai berikut.



Bagan 4. Struktur organisasi Bank Muamalat Indonesia Cabang Solo

Bank Muamalat Cabang Solo saat ini tidak menggunakan Pimpinan Cabang, yang ada hanya Business Manager dan Operator Manager yang membawahi bagian-bagian yang ada. Sehingga bank Muamalat Indonesia Cabang Solo ini hanya menjalankan operasional kebijakan Bank Muamalat Indonesia Pusat.

Hal ini menjadi suatu kunci bagi kerjasama dan rasa kekeluargaan dalam organisasi, karena setiap orang dalam struktur dituntut untuk mengetahui dan melaksanakan semua kebijakan maupun target yang ingin dicapai oleh tingkat pusat maupun tingkat cabang.

Dalam melaksanakan operasionalnya Bank Muamalat Indonesia menganut prinsip-prinsip sebagai berikut:



Bagan 5. Prinsip Operasional Bank Muamalat Indonesia

a. Prinsip Ketulusan (Sincerity)

Bank Muamalat Indonesia menjalankan usahanya dalam pelayanan kepada nasabah didasarkan pada ketulusan dan kesungguhan tanpa membedakan suku, agama, ras, dan golongan agama dalam masyarakat, karena usaha ini dijalankan dengan prinsip Islam sebagai *rahmatan lil'alam*, hal ini dapat dilihat dari nasabah yang menggunakan produk Bank Muamalat Indonesia tidak hanya terbatas pada umat Islam tapi juga ada dari agama lain yang tertarik karena prinsip-prinsip operasional perbankan yang digunakan memberikan kemanfaatan.

b. Prinsip keadilan (Fairness)

Keadilan merupakan Cermin dari dien (agama) yang dijadikan pijakan dalam menjalankan usaha perbankan syariah ini. Prinsip ini tercermin dari penerapan imbalan atas dasar bagi hasil dan pengambilan *margin* (keuntungan) yang disepakati bersama antara bank dan nasabah. Dimana bank juga menempatkan nasabah baik penyimpan dana maupun pengguna dana dan bank pada kedudukan yang sama dan

sederajat dengan mitra usaha. Hal ini tercermin dalam hak, kewajiban, resiko dan keuntungan yang berimbang diantara nasabah penyimpan dana, nasabah pengguna dana maupun bank, dalam hal ini bank berfungsi sebagai *intermediary institution* (lembaga perantara) lewat skim-skim pembiayaan yang dimilikinya.

c. Prinsip keterbukaan (Transparancy)

Melalui pelaporan keuangan bank yang terbuka secara berkesinambungan, nasabah dapat mengetahui tingkat keamanan dana dan kualitas manajemen bank. Bank Muamalat Indonesia selalu melakukan *annual report* yang juga diterbitkan melalui surat kabar kota yaitu Republika, sehingga tidak hanya orang-orang terkait (nasabah) yang dapat mengetahui tentang pelaporan tersebut tapi juga masyarakat luas dapat mengakses dengan mudah laporan keuangan Bank Muamalat Indonesia.

Prinsip-prinsip tersebut diatas digunakan untuk menciptakan hal-hal sebagai berikut.

- a. *Positioning*, yaitu memiliki kedudukan yang baik dalam dunia perbankan syariah, sebagaimana visi misi yang ada dalam Bank Muamalat Indonesia yaitu menjadi bank syariah utama di Indonesia, dominan di pasar spiritual, dikagumi di pasar nasional.
- b. *Brand*, yaitu menjaga kualitas *branding* Bank Muamalat Indonesia untuk tetap berada pada koridor syariah.
- c. *Differentiation*, yaitu menjadi pembeda dari perbankan lainnya dengan melaksanakan prinsip-prinsip syariah secara murni.
- d. *Culture*, yaitu menciptakan kultur syar'I tidak hanya pada internal Bank Muamalat Indonesia sendiri tapi juga berusaha menciptakan kultur bagi masyarakat yang madani.

Hal-hal tersebut diatas dapat terlaksana dengan berpijak pada tiga komponen yaitu penerapan *shariah*, *entrepreneur* dan *excellence* yang berdasarkan pada Dien (agama Islam).

Dalam penelitian ini penulis melakukan wawancara kepada pihak direksi Bank Muamalat Indonesia Cabang Solo yaitu, direksi Operational dan bagian service asistansse yang menangani masalah akad yang digunakan dalam perikatan Kongsi Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) antara bank dan nasabah., hasil wawancara tersebut adalah sebagai berikut.

Bank Muamalat Indonesia dalam pelaksanaan akad *musyarakah wal ijarah al-muntahia bit-tamlik* merupakan gabungan dari dua akad yaitu akad *musyarakah* dan *al-ijarah al-muntahia bit-tamlik*, dan diwujudkan dalam dua surat perjanjian yaitu akad pembiayaan *Musyarakah* dan akad *ijarah*. Selanjutnya bank dan nasabah masing-masing memberikan kontribusi modal dan pembebanan resiko untung dan rugi sesuai dengan yang disepakati bersama dalam sebuah perjanjian. Pemindahan hak guna atas barang atau jasa dilakukan melalui pembayaran upah sewa, diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri. Prosedur pelaksanaan akad pembiayaan adalah sebagai berikut.

- a. Nasabah mengajukan permohonan pembiayaan Kongsi Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) kepada Bank Muamalat Indonesia Cabang Solo dengan mengisi formulir permohonan pembiayaan Kongsi Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) yang telah disediakan. Nasabah harus melengkapi permohonan ini dengan persyaratan-persyaratan lainnya sebagai berikut.

- 1) Syarat umum

Syarat ini merupakan ketentuan umum yang harus dipenuhi oleh nasabah yang ingin melakukan aplikasi produk Kongsi Pemilikan Rumah Syariah, yang meliputi:

- a) Mengisi aplikasi permohonan
- b) Pas photo terbaru ukuran 3 x 4 suami-isteri @ 1 lembar
- c) Foto kopi KTP yang masih berlaku suami-isteri @ 2 lembar
- d) Foto kopi kartu keluarga 1 lembar
- e) Foto kopi surat nikah (bagi yang sudah menikah)
- f) Foto kopi buku tabungan / rekening Koran selama 3 bulan terakhir
- g) Foto kopi NPWP pribadi (permohonan minimal Rp. 50 juta)
- h) Minimal telah bekerja (karyawan, wiraswasta (usaha) selama 2 tahun)

2) Syarat bagi pegawai

Syarat ini berlaku bagi nasabah yang berstatus sebagai pegawai negeri sipil (PNS), yang meliputi:

- a) Foto kopi SK pengangkatan awal dan akhir suami-isteri
- b) Slip gaji asli suami-isteri
- c) Surat keterangan asli dari atasan / pimpinan
- d) Foto kopi kartu pegawai (bila ada)
- e) Surat kuasa potong gaji dari bendahara (untuk kolektif)
- f) Membuat S1 otomatis (untuk individual)

3) Syarat bagi wiraswasta

Syarat ini berlaku bagi nasabah yang berprofesi sebagai wiraswasta, yang meliputi :

- a) Foto kopi akte pendirian perusahaan
- b) Foto kopi SIUP/HO/TDP/ izin praktek untuk profesi (Dokter, notaris)

- c) Foto kopi NPWP perusahaan
- d) Laporan keuangan 3 bulan terakhir
- e) Foto kopi rekening Koran / tabungan 6 bulan terakhir

Selain itu juga beberap syarat yang ditentukan terkait dengan agunan yaitu :

- a) Surat keterangan harga jual dari penjual / developer
- b) Foto kopi sertifikat hak milik / SHG (rumah yang akan dibeli)
- c) Foto kopi IMB (IPT atau bukti pengurusan)
- d) Foto kopi PBB tahun terakhir

Biaya-biaya lain yang dibebankan kepada nasabah sebelum akad berupa :

- a) Administrasi 1,5 % dari pembiayaan
 - b) Notaris (legalisasi akad) tarif sesuai plafond pembiayaan
 - c) Pembukaan 2 rekening Shar-e sebesar Rp. 250.000,-
- b. Setelah kelengkapan administrasi sudah selesai, maka pihak bank akan meneliti kelengkapan berkas yang dibutuhkan, untuk kemudian mengadakan perjanjian.
- c. Selanjutnya bank dan nasabah sebelum menandatangani berkas akad pembiayaan KPR Syariah dan surat-surat lainnya melakukan kesepakatan mengenai isi perjanjian yang pada pokoknya terdiri dari dua akad yaitu Akad Pembiayaan *Musyarakah* dan Akad *Ijarah* namun sekaligus menyepakati menggunakan prinsip *al-ijarah al-muntahia bit-tamlik*, serta Surat-surat dan dokumen lain yang terkait dengan akad tersebut. Kemudian isi perjanjian itu ditanda tangani oleh kedua belah pihak dan saksi-saksi diatas kertas dan bermaterai cukup dalam 2 (dua) rangkap, yang masing-masing berlaku sebagai aslinya bagi kepentingan masing-masing pihak. Penandatanganan perjanjian ini

disyaratkan harus dilakukan dihadapan notaris. Biasanya dari bank telah menyiapkan notaris namun tidak menutup kemungkinan jika menggunakan notaris yang ditunjuk oleh nasabah.

- d. Bank kemudian mencairkan pembiayaan KPR syariah tersebut kepada nasabah, dalam hal pengadaan barang dapat dilakukan oleh bank dengan membeli rumah yang diinginkan dan sudah dipilih oleh nasabah untuk kemudian nasabah menyewa rumah tersebut dari bank. Rumah tersebut dibeli atas nama nasabah, tetapi hal tersebut tidak menghalangi pengakuan dari nasabah maupun bank terhadap porsi kepemilikan masing-masing pihak atas rumah yang menjadi objek perjanjian.
- e. Setelah masa sewa selesai dan nasabah telah membayar atau melunasi seluruh porsi kepemilikan rumah tersebut tepat pada waktunya atau sebelum masa sewa berakhir, maka bank dengan segera akan memindahkan kepemilikan sepenuhnya ketangan nasabah.

Dalam surat perjanjian yang dibuat antara bank dan nasabah ada beberapa ketentuan yang ditulis ulang dan memuat isi yang sama baik dalam akad *musyarakah* maupun akad *ijarah*, yaitu mengenai:

- a. Tata cara pembayaran;
- b. Biaya potongan dan pajak-pajak;
- c. Denda;
- d. Peristiwa cidera janji;
- e. Agunan;
- f. Force majeure;
- g. Pengawasan dan pemeriksaan;
- h. Hukum yang berlaku;
- i. Penyelesaian perselisihan;

- j. Surat menyurat; dan
- k. Ketentuan penutup.

Berikut ketentuan dalam perjanjian pembiayaan kongsi pemilikan rumah syariah (KPRS) dari Bank Muamalat Indonesia.

a. Pokok-pokok akad

Pokok-pokok akad berisi kesepakatan antara bank dan nasabah bahwa bank dan nasabah telah mengikatkan diri satu terhadap lainnya untuk membeli tanah dan bangunan rumah atau tanah dan bangunan toko atau rumah susun atau apartemen secara bersama-sama bermitra (*syirkatul milk*) sesuai dengan permohonan yang diajukan oleh nasabah kepada bank.

Nasabah selanjutnya melakukan pembayaran pengambilalihan tanah dan bangunan rumah atau tanah dan bangunan toko atau rumah susun atau apartemen yang menjadi porsi kepemilikan bank secara bertahap dalam jangka waktu yang disesuaikan dengan jangka waktu sewa atas dasar kesepakatan, dimana kesepakatan sewa (*ijarah*) tersebut dituangkan dalam perjanjian terpisah namun merupakan satu kesatuan dengan akad ini dan pada akhir saat jatuh tempo sewa maka kepemilikan rumah telah sepenuhnya menjadi milik nasabah. Hal ini diikuti kesepakatan atau kesediaan pihak bank untuk menyewakan objek akad kepada nasabah dan nasabah sepakat untuk menyewa dari bank objek akad berupa tanah dan bangunan rumah atau tanah dan bangunan toko atau rumah susun atau apartemen.

b. Objek *syirkatul milk*

Objek *syirkatul milk* dalam Kongsi Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) dapat berupa :

- 1) Tanah dan bangunan rumah;
- 2) Tanah dan bangunan toko;

3) Rumah susun; atau

4) Apartemen;

c. Hak dan kewajiban para pihak

Berdasarkan hasil wawancara dan studi dokumen perjanjian hak dan kewajiban para pihak secara ‘gamblang’ hanya tercantum dalam akad perjanjian *musyarakah* sedangkan dalam akad perjanjian *ijarah* tidak disebutkan mengenai hak dan kewajiban para pihak. Yang dimaksud hak dan kewajiban dalam akad *musyarakah* adalah hak dan kewajiban dalam *musyarakah syirkatul milk* yaitu sebagai berikut.

- 1) Bank dan nasabah bertanggung jawab terhadap pembelian tanah dan bangunan rumah atau tanah dan bangunan toko atau rumah susun atau apartemen sesuai porsi masing-masing dan tidak ada satupun pihak yang dapat melepaskan tanggung jawab ini kepada pihak lain untuk melakukan aktivitas *syirkatul milk*;
- 2) Porsi nasabah berupa uang muka dengan cara disetor ke rekening nasabah di bank atau dapat disetor langsung ke developer atau penjual dengan memberikan bukti pembayaran paling lambat 14 (empat belas) hari setelah tanggal pembayaran;
- 3) Bank dan nasabah mengakui kepemilikan atas tanah dan bangunan rumah atau tanah dan bangunan toko atau rumah susun atau apartemen sesuai dengan porsi kepemilikan masing-masing;
- 4) Dengan persetujuan pihak bank sejak berlakunya akad ini bukti kepemilikan tanah dan bangunan rumah atau tanah dan bangunan toko atau rumah susun atau apartemen tersebut diatasnamakan keatas nama nasabah dengan tanpa mengurangi hak bank untuk sewaktu-waktu mengganti kepemilikan rumah tersebut keatas nama bank atau pihak lain yang ditunjuk bank berdasarkan pernyataan pengakuan yang ditanda tangani nasabah yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari akad ini;

- 5) Nasabah dengan ini berjanji akan mengambil alih porsi kepemilikan bank atas tanah dan bangunan rumah atau tanah dan bangunan toko atau rumah susun atau apartemen yang dibeli secara bertahap sesuai jadwal yang disepakati bersama hingga pada akhirnya jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam akad ini berakhir maka kepemilikan tanah dan bangunan rumah atau tanah dan bangunan toko atau rumah susun atau apartemen tersebut sepenuhnya menjadi milik nasabah dengan dibuktikan oleh suatu bukti pelunasan tertulis yang dikeluarkan secara resmi oleh pihak bank;
- 6) Nasabah dengan ini menunjuk bank dalam suatu surat penunjukan dan kuasa yang ditanda tangani oleh nasabah yang merupakan satu kesatuan dan tidak terpisahkan dari akad ini untuk mewakili nasabah dalam menjalankan kegiatan usaha *syirkah* dengan menyewakan kepada nasabah atau pihak lain yang ditunjuk oleh bank guna menghasilkan keuntungan bagi bank dan nasabah, perjanjian sewa (*ijarah*) akan dibuat secara terpisah namun merupakan satu kesatuan dengan akad ini;
- 7) Bank dan nasabah selaku *syariik* bersama-sama berhak untuk mengambil bagiannya atas keuntungan dari hasil sewa tanah dan bangunan rumah atau tanah dan bangunan toko atau rumah susun atau apartemen sesuai dengan nisbah yang telah disepakati dalam akad ini;
- 8) Porsi nasabah atas bagi hasil dibayarkan ke rekening *Baiti Share* atas nama nasabah, selanjutnya nasabah memberi kuasa kepada bank untuk mendebet/memotong dana tersebut sebagai cicilan pengambilalihan porsi bank atas tanah dan bangunan rumah atau tanah dan bangunan toko atau rumah susun atau apartemen tersebut.

Dalam surat perjanjian disebutkan mengenai kewajiban pemeliharaan objek akad yang menyebutkan: Dalam hal pemeliharaan objek akad, nasabah berjanji:

- 1) Atas biaya sendiri wajib merawat objek akad sedemikian rupa sehingga selalu dalam keadaan baik dan terpelihara, mematuhi setiap aturan pemeliharaan dan prosedur yang diwajibkan atau disarankan dari pembuat objek akad atau orang lain yang berwenang, melakukan servis yang diperlukan disamping menggunakan personil yang cakap dan memenuhi syarat dalam melakukan perbaikan atas objek akad;
- 2) Tidak akan melakukan perubahan, penambahan dan/atau pengurangan apapun terhadap objek akad yang dapat menimbulkan kerusakan, berkurangnya manfaat, dan/atau kerugian atas nilai ekonomis objek akad;
- 3) Dalam melakukan perbaikan atas objek akad atau bagian-bagiannya, perlengkapan, peralatan dan/atau aksesoris yang digunakan, sekurang-kurangnya memiliki nilai kualitas dan kegunaan yang sama dengan yang digantikannya.

d. Pengawasan dan pemeriksaan

Nasabah berdasarkan akad tersebut memberikan izin kepada bank atau petugas yang ditunjuknya guna melaksanakan pengawasan atau pemeriksaan terhadap barang agunan, pembukuan dan catatan nasabah pada setiap saat selama berlangsungnya akad ini dan segala sesuatu yang berhubungan dengan fasilitas pembiayaan *musyarakah* yang diterima nasabah dari bank secara langsung atau tidak langsung, dan atau melakukan tindakan-tindakan lain termasuk tetapi tidak terbatas pada mengambil gambar (foto), membuat foto kopi dan atau catatan-catatan yang dianggap perlu untuk mengamankan kepentingan nasabah.

e. Pembatasan terhadap tindakan nasabah

Bahwa nasabah berjanji tidak akan melakukan salah satu, sebagian atau seluruh perbuatan-perbuatan tersebut dibawah ini:

- 1) Nasabah menyewakan, menjaminkan, mengalihkan atau menyerahkan objek akad kepada pihak lain;
- 2) Membuat hutang kepada pihak ketiga;
- 3) Memindahkan kedudukan atau lokasi barang agunan dari kedudukan atau lokasi barang itu sela atau sepatutnya berada, dan/atau mengalihkan hak atas barang atau barang agunan yang bersangkutan kepada pihak lain;
- 4) Mengajukan permohonan kepada yang berwenang untuk menunjuk curator, likuidator atau pengawas atas sebagian atau seluruh harta kekayaan nasabah;
- 5) Dalam hal nasabah berbentuk badan hukum, melakukan akuisisi, merger, restrukturisasi dan atau konsolidasi perusahaan nasabah dengan perusahaan atau orang lain;
- 6) Dalam hal nasabah berbentuk badan hukum, menjual sebagian atau seluruh asset perusahaan nasabah yang nyata-nyata akan mempengaruhi kemampuan atau cara membayar atau melunasi utang atau sisa utang nasabah kepada bank, kecuali menjual barang dagangan yang menjadi kegiatan usaha nasabah;
- 7) Dalam hal nasabah berbentuk badan hukum, mengubah anggaran dasar, susunan komisaris dan/atau direksi perusahaan nasabah;
- 8) Dalam hal nasabah berbentuk badan hukum, melakukan investasi baru, baik yang langsung atau tidak langsung dengan tujuan perusahaan nasabah.

f. Penggunaan objek akad dan pungutan

Nasabah menjamin dan berjanji serta dengan ini mengikatkan diri untuk ;

- a) Atas biaya dan beban sendiri mengurus dan mendapatkan semua izin, persetujuan serta dokumen yang berkaitan dengan penggunaan objek akad, dan dalam mengoperasikan atau menggunakan objek akad akan menggunakan atau mempekerjakan tenaga ahli yang cakap dan berwenang sesuai dengan petunjuk atau instruksi serta buku pedoman resmi yang dikeluarkan oleh pemasok objek akad;
- b) Menanggung resiko dalam bentuk apapun sehubungan dengan penggunaan objek akad serta berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk membebaskan bank dari beban atau kerugian apapun juga yang disebabkan karena kerusakan, gangguan, atau berkurangnya kemanfaatan objek akad, termasuk dan tidak terbatas yang disebabkan oleh kesalahan atau kelalaian nasabah atau orang lain;
- c) Bertanggung jawab dan menanggung pembayaran setiap pajak, retribusi, denda dan pungutan-pungutan lainnya atas objek akad tepat pada waktunya kepada pihak yang berwenang.

g. Tambahan peralatan

Dalam perjanjian tersebut dibuat kesepakatan bahwa nasabah setuju bahwa semua penambahan ataupun perubahan terhadap objek akad dan setiap perangkat maupun peralatan yang dipasang atau ditambahkan pada objek akad, segera setelah pemasangan atau penambahan tersebut memerlukan persetujuan bank dan penambahan maupun perubahan tersebut menjadi bagian dari objek akad dengan seketika dan dengan sendirinya menjadi hak milik bank, tanpa diperlukan adanya tindakan, perjanjian, pembayaran, ganti rugi

dan/atau imbalan dalam bentuk apapun juga, kecuali untuk pemeliharaan, perbaikan atau pemeriksaan secara berkala atau sewaktu-waktu yang dilakukan dengan izin bank pada setiap saat objek akad harus tetap berada di bawah penagwasan dan penguasaan nasabah;

h. Pembiayaan dan jangka waktu penggunaan

Merupakan rangkaian kesepakatan bank dan nasabah untuk secara *musyarakah syirkatul milk* membeli tanah dan bangunan rumah atau tanah dan bangunan toko atau rumah susun atau apartemen sebagaimana permohonan nasabah kepada bank, dan masing-masing pihak menyediakan modal serta jangka waktu fasilitas pembiayaan *musyarakah* tersebut.

1) Pengadaan objek akad

Dalam hal pengadaan objek akad tapat beberapa ketentuan, pertama, nasabah wajib memberitahukan secara tertulis terlebih dahulu kepada bank yang tidak bisa ditarik kembali, dengan memberikan waktu yang cukup bagi bank untuk mengadakan objek akad. Selain itu ada sebeuah ketentuan dalam pengadaan objek akad ini yaitu, jika karena suatu hal pengadaan objek akad sebagaimana dimaksud dalam perjanjian ini tidak terlaksana diluar kesalahan bank, maka nasabahlah yang akan menanggung segala resiko, berupa biaya-biaya dan ongkos-ongkos yang timbul akibat dari tidak terlaksananya pengadaan objek akad tersebut. Pengadaan objek akad tidak harus selalu dilakukan oleh pihak bank, sehingga nasabah melalui pemberian kuasa dari bank dapat melaksanakan pengadaaan objek akad yang akan disewa.

2) Penyerahan objek akad

Penyerahan objek akad dari bank atau pihak yang ditunjuk oleh bank kepada nasabah dibuatkan berita acara penyerahan

objek akad. Setelah penyerahan objek akad dari bank atau pihak yang ditunjuk oleh bank kepada nasabah, maka nasabah berkewajiban dan bertanggung jawab memelihara keamanan dan keutuhan objek akad tersebut sehingga selalu dalam keadaan layak pakai.

3) Syarat realisasi

Dalam perjanjian disebutkan mengenai syarat-syarat dalam realisasi objek akad, yaitu:

- a) Menyerahkan seluruh dokumen yang dipersyaratkan oleh bank termasuk tapi tidak terbatas pada dokumen bukti diri nasabah, dokumen kepemilikan agunan dan/atau surat lain yang berkaitan dengan akad ini dan dokumen pengikatan agunan, yang ditentukan dalam surat persetujuan prinsip dari bank;
- b) Menandatangani akad ini dan akad pengikatan agunan yang disyaratkan oleh bank;
- c) Melunasi biaya-biaya yang disyaratkan oleh bank sebagaimana tercantum dalam surat persetujuan prinsip dan yang terkait dengan pembuatan akad ini.
- d) Nasabah perorangan wajib menyerahkan *standing instruction* yang dilakukan oleh tiga pihak yaitu nasabah, bank dan bank penerima gaji untuk melakukan transfer ke bank sejumlah kewajiban nasabah;
- e) Nasabah wajib membuka 2 (dua) rekening Shar-e Bank Muamalat Indonesia yaitu :
 - (1) Rekening *Baiti Share*, berfungsi sebagai rekening *escrow* untuk menampung bagi hasil porsi nasabah atas keuntungan yang diperoleh dari sewa-menyewa rumah yang menjadi objek akad. Atas rekening ini nasabah tidak

diperkenankan untuk melakukan penarikan tanpa seizin bank

(2) Rekening *Shar-e* untuk operasional nasabah.

Kemudian atas penyerahan dokumen-dokumen dari nasabah tersebut bank wajib mengeluarkan tanda bukti penerimaannya kepada nasabah.

4) Jangka waktu dan harga sewa

Dalam perjanjian disebutkan mengenai Jangka waktu sewa di sepakati para pihak akan berlangsung dalam hitungan bulan, misalnya 60 bulan (sama dengan jangka waktu 5 tahun) terhitung dari saat ditanda tangani berita acara penyerahan objek akad antara nasabah dan bank atau pihak yang ditunjuk oleh bank.

Dalam hal harga sewa merupakan hasil perhitungan dan kesepakatan antara bank dan nasabah, perhitungan ini juga terkait jangka waktu yang digunakan, selain itu juga akan dilakukan peninjauan kembali atas harga sewa setiap periode tertentu sesuai dengan kesepakatan pihak bank dan nasabah. Dalam hal ini nasabah tidak dapat mengakhiri sewa sebelum berakhirnya jangka waktu sewa.

Harga sewa tersebut belum termasuk pajak, dan biaya-biaya lain yang timbul akibat pembuatan akad ini sepanjang diberitahukan secara tertulis oleh bank kepada nasabah sebelum dibuatnya akad ini. Berikut jangka waktu dan harga sewa yang ditawarkan oleh Bank Muamalat Indonesia beserta besarnya plafon atau pembiayaan yang dapat diambil oleh nasabah.

Tabel 1. Jangka Waktu dan Harga Sewa KPRS-Muamalat

PEMBIAYAAN	ANGSURAN PERBULAN		
	KPRS-MUAMALAT		
	5 TAHUN	10 TAHUN	15 TAHUN
50,000,000,-	1.163.410	776.330	665.870
75,000,000,-	1.745.120	1.164.500	998.810
100,000,000,-	2.326.830	1.552.660	1.331.740
125,000,000,-	2.908.530	1.940.830	1.664.680
150,000,000,-	3.490.240	2.329.000	1.997.610
200,000,000,-	4.653.650	3.105.330	2.663.480
250,000,000,-	5.817.060	3.881.660	3.329.350
300,000,000,-	6.980.480	4.657.990	3.995.220
350,000,000,-	8.413.890	5.434.330	4.661.090
400,000,000,-	9.307.300	6.210.660	5.326.970
450,000,000,-	10.470.710	6.986.990	5.992.840
500,000,000,-	11.634.130	7.763.320	6.658.710

5) Pengakuan hutang dan penyerahan angsuran

Berkaitan dengan akad ini, selama harga sewa manfaat objek akad yang telah dinikmati oleh nasabah belum dibayar oleh nasabah kepada bank, maka nasabah dengan ini mengaku secara sah berutang kepada bank sebagaimana pengakuan utang tersebut dari nasabah sebesar harga sewa yang belum dibayar oleh nasabah.

Guna menjamin ketertiban pembayaran atau pelunasan harga sewa sebagaimana dimaksud diatas tepat pada waktu yang telah disepakati oleh para pihak berdasarkan akad ini, maka nasabah berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk membuat dan menandatangani pengikatan jaminan, menyerahkan agunan dan simpanan jaminan kepada bank sebagaimana dilampirkan pada dan karenanya menjadi satu kesatuan yang tak terpisahkan dari akad ini.

6) Berakhirnya masa sewa

Dalam perjanjian akad *Ijarah* disebutkan bahwa masa sewa akan berakhir apabila:

- a) Jangka waktu sewa telah berakhir sebagaimana dimaksud dalam akad ini, atau
- b) Tidak terjadi kesepakatan atas peninjauan kembali harga sewa, atau
- c) Objek akad musnah, atau
- d) Nasabah tidak dapat memenuhi kewajiban sebagaimana dimaksud dalam akad ini.

Dalam perjanjian akad *Ijarah* disebutkan apabila masa sewa berakhir sebagaimana dimaksud diatas, maka nasabah wajib mengembalikan objek akad yang disewa kepada bank, hal ini menurut kajian penulis bertentangan dengan prinsip yang dijalankan yaitu *al-ijarah al-muntahia bit-tamlik*, seharusnya ditambahkan “kecuali dalam perjanjian sewa (*ijarah*) ini nasabah telah sepakat untuk mengambil alih porsi kepemilikan bank atas objek akad” sehingga kemudian dapat diadakan akad baru untuk pemindahan porsi kepemilikan bank kepada nasabah.

Nasabah berjanji untuk mengembalikan objek akad kepada bank termasuk dan tidak terbatas pada peralatan dan

perlengkapan tambahan yang telah menjadi bagian objek akad sebagaimana dimaksud akad ini dalam keadaan baik, selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari kalender sejak berakhirnya sewa, hal ini dapat terjadi salah satunya jika objek akad tersebut diambil alih oleh bank untuk disewakan kepada pihak ketiga, karena nasabah tidak memenuhi kewajibannya dalam pembayaran kepada bank, untuk kemudian hasil sewa kepada pihak ketiga tersebut akan diberlakukan bank sebagai pembayaran nasabah atas objek akad.

Dalam perjanjian tersebut nasabah wajib membayar lunas nilai sisa pembayaran manfaat sewa serta kewajiban-kewajiban lainnya yang masih terutang menurut akad ini tanpa mengurangi hak bank untuk memperhitungkannya dengan “simpanan jaminan”.

i. Pembayaran

1) Tata cara pembayaran

Pengaturan tata cara pembayaran ini diatur dalam akad *musyarakah* maupun akad *ijarah*, namun terdapat perbedaan dalam akad *ijarah* poin a) dan b) berbeda. Tata cara pembayaran oleh nasabah dalam akad *musyarakah* meliputi:

- a) Nasabah berjanji dan mengikatkan diri mengembalikan kepada bank seluruh jumlah porsi kepemilikan bank dan bagian keuntungan yang menjadi hak bank sesuai nisbah sebagaimana ditetapkan pada akad ini menurut proyeksi pendapatan sewa;
- b) Pembayaran dilakukan pada hari dan jam kas kantor bank atau tempat yang ditunjuk bank dan dibayarkan melalui rekening yang dibuka oleh dan atas nama nasabah;

- c) Bila jatuh tempo pembayaran jatuh tidak pada hari kerja bank, maka nasabah berjanji melakukan pembayaran 1 (satu) hari sebelum jatuh tempo pembayaran;
- d) Dalam hal pemabayaran dilakukan melalui rekening nasabah di bank, maka dengan ini nasabah memberikan kuasa yang tidak dapat berakhir karena sebab-sebab yang ditentukan dalam pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata kepada bank untuk mendebet rekening nasabah guna membayar atau melunasi kewajiban nasabah kepada bank;
- e) Catatan administrasi bank merupakan bukti sah dan mengikat terhadap nasabah; dan
- f) Apabila nasabah membayar atau melunasi seluruh porsi pemilikan bank lebih awal atau dipercepat dari waktu yang diperjanjikan, maka besarnya pembayaran adalah sesuai dengan nilai pasar wajar yang berlaku saat itu sesuai hasil penilaian dari *appraisal company* dan disesuaikan dengan porsi kepemilikan bank pada saat pembayaran dipercepat tersebut akan dilakukan.

Dalam akad *ijarah* disebutkan :

- a) nasabah berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk membayar harga sewa setiap periode pada tanggal yang disepakati para pihak kepada bank sesuai dengan jadwal yang terlampir dalam akad ini dan karenanya menjadi satu-kesatuan yang tidak terpisahkan dari akad ini.
- b) Nasabah berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menyerahkan kepada bank, simpanan jaminan pembayaran sewa sebesar Rp..... (.....)
(selanjutnya disebut "simpanan jaminan pada bank)

Poin c) sampai dengan f) sama dengan dalam akad *musyarakah*.

2) Biaya potongan dan pajak-pajak

a) Nasabah berjanji untuk menanggung dan membayar biaya-biaya berupa:

(1) Biaya administrasi dan harus dibayar pada saat akad ditandatangani; dan

(2) Biaya-biaya lain yang timbul berkenaan dengan pelaksanaan akad termasuk tapi tidak terbatas pada biaya notaris/PPAT, premi, asuransi, dan biaya pengikatan jaminan.

Sepanjang hal itu diberitahukan bank kepada nasabah sebelum ditandatanganinya akad tersebut, dan nasabah menyatakan persetujuannya.

b) Dalam hal nasabah cidera janji sehingga bank menggunakan jasa penasihat hukum untuk menagihnya, maka nasabah berjanji untuk membayar seluruh biaya jasa penasihat hukum, jasa penagih dan jasa-jasa sepanjang hal itu dapat dibuktikan secara sah menurut hukum.

c) Pembayaran atau pelunasan kewajiban sehubungan dengan akad ini dilakukan oleh nasabah kepada bank tanpa potongan, pungutan, bea, pajak dan biaya-biaya lainnya, kecuali jika potongan tersebut diharuskan berdasarkan perundang-undangan yang berlaku.

d) Nasabah berjanji membayar melalui bank setiap potongan yang diharuskan oleh perundang-undangan.

- e) Segala pajak yang timbul dalam akad ini merupakan tanggungan dan wajib dibayar oleh nasabah, kecuali pajak penghasilan bank.

3) Denda

Dalam perjanjian tersebut menyebutkan :

- a) Dalam hal nasabah terlambat membayar kewajiban dari jadwal yang telah ditetapkan maka bank membebankan dan nasabah setuju membayar denda (*ta'dzir*) atas keterlambatan tersebut sebesar Rp.....(.....) untuk setiap hari keterlambatan pembayaran.
- b) Dana dari denda yang diterima oleh bank akan diperuntukkan sebagai dana sosial.

j. Pembagian bagi hasil

Pembagian bagi hasil dalam *syirkah* ini berupa bagi hasil keuntungan dan kerugian, dimana nasabah dan bank sepakat bahwa nisbah bagi hasil untuk masing-masing pihak dibuat dalam skala persen (%) bagi pihak bank dan nasabah. Pelaksanaan bagi hasil dilakukan dengan memperhatikan ketentuan yang ada dalam perjanjian yang dibuat oleh nasabah dan bank. Nisbah bagi hasil tidak dapat diubah sepanjang jangka waktu fasilitas pembiayaan *musyarakah* dan tidak berlaku surut kecuali berdasarkan kesepakatan para pihak.

Dalam hal pembagian bagi hasil tidak hanya pembagian keuntungan tapi juga kerugian, dimana nasabah dan bank berjanji menanggung kerugian secara proporsional menurut porsi masing-masing, kecuali jika kerugian terjadi karena ketidak jujuran dan kelalaian nasabah termasuk tapi tidak terbatas pada perjanjian ini dan atau pelanggaran nasabah atas syarat-syarat sebagaimana dimaksud dalam perjanjian ini.

Terkait masalah resiko yang mungkin dihadapi oleh nasabah, maka dalam perjanjian disebutkan, terhitung sejak tanggal penyerahan objek akad menurut akad ini, nasabah berjanji untuk:

- 1) Menanggung biaya pemeliharaan objek akad yang sifatnya ringan dan tidak menghalangi kemanfaatan objek akad; dan
- 2) Menanggung kerusakan objek akad yang disebabkan dari penggunaan yang diperbolehkan atau karena kelalaian nasabah dalam menjaganya.

k. Barang jaminan

1) Agunan

Untuk menjamin ketaatan nasabah selaku kuasa *syariiik* terhadap segala ketentuan-ketentuan dalam akad dan untuk tertibnya pembayaran kembali atas pengambilalihan porsi bank oleh nasabah dan bagian keuntungan bank secara tepat waktu yang telah disepakati para pihak berdasarkan akad, maka nasabah atau penjamin menjaminkan barang kepada bank.

Apabila menurut bank nilai dari agunan tidak lagi cukup untuk menjamin kewajiban pembayaran *musyarakah* nasabah kepada bank maka atas permintaan pertama dari bank, nasabah wajib menambah agunan lainnya yang disetujui bank.

2) Pernyataan dan jaminan nasabah

Dalam perjanjian tersebut nasabah menyatakan mengakui dan menjamin dengan sebenarnya dan tidak lain dari yang sebenarnya, bahwa:

- a) Nasabah berhak dan berwenang sepenuhnya untuk menandatangani akad ini dan semua surat dokumen yang menjadi kelengkapannya serta berhak pula untuk menjalankan usaha tersebut dalam akad ini;

- b) Dalam hal nasabah berbentuk badan hukum, nasabah menjamin bahwa segala surat dan dokumen serta akta yang nasabah tanda tangani dan gunakan berkaitan dengan akad ini adalah benar keberadaannya sah, tindakan nasabah tidak melanggar atau bertentangan dengan Anggaran Dasar Perusahaan nasabah;
- c) Dalam hal nasabah berbentuk badan hukum, nasabah menyatakan bahwa pada saat penandatanganan akad ini para anggota direksi dan anggota komisaris perusahaan nasabah telah mengetahui dan menyetujui hal-hal yang dilakukan nasabah berkaitan dengan akad ini;
- d) Selama berlangsungnya akad ini, nasabah akan menjaga semua perizinan, lisensi, persetujuan dan sertifikat yang wajib dimiliki untuk melaksanakan usahanya;
- e) Diadakannya akad ini atau akad tambahan (*addendum*) tidak akan bertentangan dengan suatu akad yang telah ada atau yang akan diadakan oleh nasabah dengan pihak ketiga;
- f) Dalam hal belum cukupnya barang jaminan, nasabah atau penjamin berjanji menyerahkan jaminan-jaminan tambahan yang dinilai cukup oleh bank;
- g) Sepanjang tidak bertentangan dengan perundang-undangan, nasabah berjanji mendahulukan untuk membayar dan melunasi kewajiban nasabah kepada bank dari kewajiban lainnya; dan
- h) Dalam hal berkaitan dengan ayat 1, 2 dan 3 pasal ini, nasabah berjanji untuk membebaskan bank dari segala tuntutan atau gugatan yang datang dari pihak manapun dan/atau atas alasan apapun.

Pengalihan kepemilikan produk Kongsy Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) dalam akad *musyarakah wal ijarah al-muntahia bit-tamlik*, Bank Muamalat Indonesia menggunakan cara sebagai berikut.

a. Pelunasan pembayaran

yaitu apabila nasabah ingin melunasi pembayaran sebelum masa sewa berakhir, maka akad yang digunakan dalam pengalihan kepemilikan objek akad adalah dengan melunasi porsi kepemilikannya, besarnya pembayaran adalah sesuai dengan nilai pasar wajar yang berlaku saat itu sesuai hasil penilaian dari *appraisal company* dan disesuaikan dengan porsi kepemilikan bank pada saat pembayaran dipercepat tersebut akan dilakukan.

b. Hibah

yaitu apabila masa sewa yang dijalani nasabah telah selesai dan nasabah telah melunasi semua pembayaran sesuai dengan yang diperjanjikan.

Dalam akad ini sudah jelas bank menggunakan akad *musyarakah wal ijarah al-muntahia bit-tamlik* yang termasuk dalam jenis akad *tijarah (profit oriented)* yang bertujuan mencari keuntungan materiil.

2. Bentuk cidera janji dan upaya hukum yang dilakukan Bank Muamalat Indonesia

Dari hasil wawancara terhadap pihak direksi bank Muamalat Indonesia Cabang Solo maupun nasabah didapat hasil sebagai berikut, bahwa dalam perjanjian kongsi pemilikan rumah syariah (KPRS) ini apabila terjadi penyimpangan dalam hal hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian maka bank berhak untuk meminta kembali dari nasabah atau siapapun juga yang memperoleh hak darinya atas seluruh atau sebagian jumlah kewajiban nasabah kepada bank berdasarkan akad ini untuk dibayar dengan seketika dan sekaligus tanpa diperlukan adanya

surat pemberitahuan, surat teguran atau surat lainnya apabila terjadi salah satu hal atau peristiwa berikut:

- a. Nasabah tidak melaksanakan kewajiban pembayaran atau pelunasan kewajiban tepat pada waktu yang diperjanjikan sesuai dengan tanggal jatuh tempo atau proyeksi jadwal angsuran yang ditetapkan;
- b. Dokumen atau keterangan yang dimasukkan atau disuruh masukkan kedalam dokumen yang diserahkan oleh nasabah kepada bank sebagaimana dimaksud dalam hal pembiayaan dan jangka waktu penggunaan dalam perjanjian ini palsu, tidak sah atau tidak benar;
- c. Pihak yang bertindak untuk dan atas nama serta mewakili nasabah dalam akad ini menjadi pemboros, pemabuk atau dihukum penajra atau kurungan berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dan pasti (*in kracht van gewijsde*) karena tindak pidana yang dilakukan;
- d. Nasabah tidak memenuhi atau melanggar salah satu ketentuan atau lebih ketentuan yang tercantum dalam pasal mengenai agunan dan pernyataan dan jaminan nasabah;
- e. Apabila berdasarkan perundang-undangan yang berlaku pada saat akad ini ditanda tangani atau diberlakukan pada kemudian hari nasabah tidak dapat atau tidak berhak menjadi nasabah;
- f. Nasabah atau pihak ketiga telah memohon kepailitan terhadap nasabah;
- g. Apabila karena suatu sebab seluruh atau sebagian akta pengikat jaminan dinyatakan batal atau dibatalkan berdasarkan putusan pengadilan atau badan arbitrase atau nilai agunan berkurang sedemikian rupa sehingga tidak lagi merupakan agunan yang cukup atas seluruh kewajiban satu dan lain menurut pertimbangan dan penetapan bank;

- h. Apabila keadaan keuangan nasabah atau penjamin tidak cukup untuk melunasi kewajibannya kepada bank baik karena kesengajaan atau kelalaian nasabah;
- i. Harta benda nasabah atau penjamin sebagian atau seluruhnya yang diagunkan atau tidak diagunkan kepada bank, diletakkan sita jaminan (*Consevoir beslag*) atau sita eksekusi (*executorial beslag*) oleh pihak ketiga;
- j. Nasabah atau penjamin masuk dalam daftar kredit macet dan atau daftar hitam (*black list*) yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia atau lembaga lain yang terkait;
- k. Nasabah atau penjamin memberikan keterangan, baik lisan maupun tertulis yang tidak benar dalam arti materil tentang keadaan kekayaannya, penghasilan, barang agunan dan segala keterangan atau dokumen yang diberikan kepada bank sehubungan kewajiban nasabah kepada bank atau jika nasabah menyerahkan tanda bukti penerimaan uang dan/atau surat pemindahbukuan yang ditanda tangani oleh pihak-pihak yang tidak berwenang untuk menandatangani sehingga tanda bukti penerimaan atau surat pemindahbukuan tersebut tidak sah;
- l. Nasabah atau penjamin meminta penundaan pembayaran (*surseance van betaling*), tidak mampu membayar, memohon agar dirinya dinyatakan pailit, ditaruh dibawah perwalian atau pengampuan, atau karena sebab apapun yang tidak berhak lagi mengurus, mengelola atau menguasai harta bendanya atau dilikuidasi (apabila nasabah adalah suatu badan usaha berbadan hukum atau bukan badan hukum);
- m. Nasabah sebelum atau sesudah fasilitas *musyarakah* diberikan oleh bank, juga mempunyai kewajiban kepada apihak ke tiga dan hal tersebut tidak diberitahukan kepada bank baik sebelum fasilitas diberikan atau sebelum kewajiban lain tesebut diperoleh;

- n. Nasabah atau penjamin lalai, melanggar atau tidak dapat atau tidak memenuhi suatu ketentuan dalam akad ini akad pemberian agunan atau dokumen-dokumen lain sehubungan dengan pemberian fasilitas ini;
- o. Nasabah atau penjamin meninggal dunia atau dibubarkan atau bubar (apabila nasabah adalah suatu badan usaha berbadan hukum atau bukan badan hukum), meninggalkan tempat tinggalnya atau pergi ketempat yang tidak diketahui untuk waktu lebih dari 2 (dua) bulan dan tidak menentu, melakukan atau terlibat dalam suatu perbuatan atau peristiwa yang menurut pertimbangan bank dapat membahayakan pemberian fasilitas *musyarakah*, ditangkap pihak yang berwajib atau dijatuhi hukuman penjara;
- p. Terjadi peristiwa apapun yang menurut pendapat bank akan dapat mengakibatkan nasabah atau penjamin tidak dapat memenuhi kewajiban-kewajibannya kepada bank.

Mengenai akibat cidera janji yang dilakukan nasabah dalam surat perjanjian terdapat perbedaan antara akad *musyarakah* dan akad *ijarah*. Dalam akad *musyarakah* disebutkan bahwa apabila terjadi salah satu atau lebih peristiwa cidera janji sebagaimana tercantum diatas, maka dengan mengesampingkan ketentuan dalam pasal 1266 dan 1267 kitab Undang-undang hukum perdata, bank berhak untuk melakukan:

- a. Menghentikan jangka waktu yang ditentukan dalam akad ini dan meminta nasabah untuk membayar atau melunasi sisa kewajiban *musyarakah* kepada bank secara seketika dan sekaligus berdasarkan akad ini dengan pembayaran sebesar nilai pasar wajar yang berlaku saat itu sesuai hasil penilaian dari *appraisal company* dan disesuaikan dengan porsi kepemilikan bank pada saat itu;
- b. Menyewakan rumah tersebut pada pihak ketiga lainnya dan dari hasil sewa tersebut bank dan nasabah berbagi hasil. Bagi hasil yang diperoleh nasabah akan digunakan untuk membayar pengambilalihan

porsi kepemilikan bank. perjanjian sewa mana akan dibuat secara terpisah dan merupakan satu bagian yang tidak terpisahkan dari akad ini;

- c. Menjual harta benda yang dijaminkan oleh nasabah dan/atau penjamin kepada bank berdasarkan prinsip keadilan, baik dibawah tangan maupun dimuka umum (secara lelang) dengan harga dan syarat-syarat yang ditetapkan oleh bank, dan untuk itu nasabah atau penjamin memberi kuasa dengan ketentuan pendapatan bersih dari penjualan pertama-tama dipergunakan untuk pembayaran pengambil alihan porsi kepemilikan bank dengan disesuaikan nilai pasar pada saat penjualan dilakukan. Dan jika ada sisa, maka sisa tersebut akan dikembalikan kepada nasabah atau penjamin sebagai pemilik harta benda yang dijaminkan kepada bank sesuai dengan porsi kepemilikannya, dan sebaliknya apabila hasil penjualan tersebut tidak cukup untuk melunasi seluruh kewajiban nasabah kepada bank, maka kekurangan tersebut tetap menjadi kewajiban nasabah kepada bank dan wajib dibayar nasabah dengan seketika dan sekaligus pada saat ditagih oleh bank;
- d. Menjual harta benda yang dijaminkan lainnya yang menjadi jaminan tambahan, baik dibawah tangan maupun dimuka umum (secara lelang) dengan harga dan syarat yang ditetapkan oleh bank, dan untuk itu nasabah atau penjamin memberi kuasa dengan ketentuan pendapatan bersih dari penjualan pertama-tama dipergunakan untuk pembayaran seluruh sisa kewajiban nasabah dan jika ada sisa, maka sisa tersebut akan dikembalikan kepada nasabah atau penjamin sebagai pemilik harta benda yang dijaminkan kepada bank, dan sebaliknya apabila hasil penjualan tersebut tidak cukup untuk melunasi seluruh kewajiban nasabah kepada bank, maka kekurangan tersebut tetap menjadi kewajiban nasabah kepada bank dan wajib dibayar nasabah dengan seketika dan sekaligus pada saat ditagih oleh bank.

Akibat cidera janji dalam akad *ijarah* apabila terjadi salah satu atau lebih peristiwa cidera janji sebagaimana tercantum diatas, maka dengan mengesampingkan ketentuan dalam pasal 1266 dan 1267 kitab Undang-undang hukum perdata, bank berhak untuk melakukan:

- a. Menghentikan jangka waktu pemenuhan kewajiban bank yang ditentukan dalam perjanjian sewa tersebut dan meminta nasabah untuk membayar sisa harga sewa serta mengembalikan atau menyerahkan kembali objek sewa dalam kondisi baik ; atau
- b. Menjual harta benda yang dijaminkan oleh nasabah dan/atau penjamin kepada bank berdasarkan prinsip keadilan, baik dibawah tangan maupun dimuka umum (secara lelang) dengan harga dan syarat-syarat yang ditetapkan oleh bank, dan untuk itu nasabah atau penjamin memberi kuasa dengan ketentuan pendapatan bersih dari penjualan pertama-tama dipergunakan untuk pembayaran seluruh harga sewa yang masih terhutang oleh nasabah kepada bank dan jika ada sisa, maka sisa tersebut akan dikembalikan kepada nasabah atau penjamin sebagai pemilik harta benda yang dijaminkan kepada bank, dan sebaliknya apabila hasil penjualan tersebut tidak cukup untuk melunasi seluruh kewajiban nasabah kepada bank, maka kekurangan tersebut tetap menjadi kewajiban nasabah kepada bank dan wajib dibayar nasabah dengan seketika dan sekaligus pada saat ditagih oleh bank.

Kenyataannya wanprestasi atau cidera janji yang dilakukan nasabah dalam akad kongsi pemilikan rumah syariah (KPRS) di Bank Muamalat Indonesia Cabang Solo relatif kecil. Cidera janji yang sering dilakukan nasabah disebabkan karena keterlambatan waktu pembayaran, belum sampai pada tahap yang lebih tinggi seperti disebutkan dalam peristiwa cidera janji di atas. Sehingga penanganananyapun masih dalam dalam hubungan yang bersifat pendekatan kekeluargaan dengan musyawarah mufakat, yaitu dengan cara mengkontak langsung nasabah baik lewat telepon maupun berkunjung langsung kepada pihak nasabah.

Tahapan upaya penyelesaian yang diambil pihak bank adalah :

- a. Pihak bank akan mengingatkan pada nasabah bahwa sudah jatuh tempo pembayaran angsuran kongsi pemilikan rumah syariah (KPRS).
- b. Kemudian jika nasabah juga belum membayar maka pihak bank atau pihak yang ditunjuk oleh bank silaturahmi ke pihak nasabah untuk mengingatkan nasabah bahwa sudah jatuh tempo pembayaran dan menyelesaikan hal tersebut secara musyawarah mufakat. Silaturahmi ini berfungsi juga untuk melihat kondisi sebenarnya penyebab nasabah tidak melakukan kewajiban pembayarannya. Penyebabnya ini akan diperhatikan oleh bank apakah nasabah sebenarnya mampu membayar tapi menunda-nunda atau memang berada pada kondisi yang tidak mampu membayar, misalnya karena musibah atau kondisi lain diluar kemampuan (*force majeure*).
- c. Jika memang yang terjadi adalah ketidak mampuan nasabah dalam membayar karena suatu hal diluar kemampuan nasabah (*force majeure*) maka dilakukan musyawarah sehingga dihasilkan kesepakatan yang tidak merugikan para pihak, baik nasabah maupun bank.
- d. Namun bila yang terjadi adalah nasabah menunda-nunda pembayaran padahal ia mampu untuk membayar pada saat itu juga, maka pihak bank atau pihak yang ditunjuk oleh bank akan kembali mendatangi (silaturahmi) kepada pihak nasabah dengan membawa penasehat hukum, yang kemudian mencoba menjelaskan kepada pihak nasabah konsekuensi jika nasabah tetap tidak membayar padahal nasabah mampu untuk membayar pada saat itu juga.
- e. Jika kemudian nasabah yang mampu namun menunda-nunda pembayaran akhirnya mau membayar maka nasabah tersebut dibebankan sanksi, dimana sanksi tersebut didasarkan pada prinsip *ta'zir* yaitu bertujuan agar nasabah lebih disiplin dalam melaksanakan kewajibannya. Besarnya sanksi adalah hasil kesepakatan sebelumnya

dalam perjanjian dan dihitung setiap hari keterlambatan, dimana dana yang berasal dari sanksi tersebut diperuntukkan bagi dana sosial.

- f. Namun jika nasabah tetap tidak mengindahkan peringatan dari bank walaupun telah berbagai upaya kekeluargaan dilakukan, maka hal tersebut akan diajukan kepada Badan Arbitrase Nasional (Basyarnas) menurut prosedur beracara yang berlaku di dalam badan arbitrase tersebut.

Dalam surat perjanjian disebutkan mengenai ketentuan penyelesaian perselisihan ini berisi mengenai beberapa hal sebagai berikut:

- a. Apabila dikemudian hari terjadi perbedaan pendapat atau penafsiran atas hal-hal yang tercantum di dalam surat perjanjian ini atau terjadi perselisihan atau sengketa dalam pelaksanaannya, maka para pihak sepakat untuk menyelesaikannya secara musyawarah untuk mufakat.
- b. Apabila musyawarah untuk mufakat telah diupayakan namun perbedaan pendapat atau penafsiran, perselisihan atau sengketa tidak dapat diselesaikan oleh kedua belah pihak, maka para pihak bersepakat, dan dengan ini berjanji serta mengikatkan diri untuk menyelesaikannya melalui Badan Arbitrase Nasional (Basyarnas) menurut prosedur beracara yang berlaku di dalam badan arbitrase tersebut.
- c. Para pihak sepakat, dan dengan ini mengikatkan diri satu terhadap yang lain, bahwa pendapat hukum (*legal opinion*) dan/atau putusan yang ditetapkan oleh Badan Arbitrase Nasional (Basyarnas) tersebut bersifat final dan mengikat (*final and binding*).
- d. Para pihak sepakat memilih tempat pelaksanaan arbitrase di kota tempat Cabang bank berada, namun penunjukan pembentukan arbiter atau majelis arbitrase dilakukan oleh Ketua Badan arbitrase Nasional (Basyarnas).

- e. Mengenai pelaksanaan (eksekusi) putusan Badan Arbitrase Nasional (Basyarnas) sesuai dengan pasal 59 undang-undang Nomor 30 tahun 1999 tentang arbitrase dan alternative penyelesaian sengketa para pihak sepakat bahwa para pihak dapat meminta pelaksanaan (eksekusi) putusan Basyarnas tersebut pada setiap Pengadilan Negeri di wilayah hukum Republik Indonesia.

B. PEMBAHASAN

1. Pelaksanaan Akad Pembiayaan *Musyarakah wal ijarah al-muntahia bit-tamlik* dalam Produk Kongsy Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) Pada Bank Muamalat Indonesia

1) Pembiayaan Kongsy Pemilikan Rumah Syariah (KPRS)

Pembiayaan Kongsy Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) yang sering disebut KPR Syariah merupakan kerjasama perkongsian yang dilakukan antara bank dan nasabah dalam pembiayaan pemilikan rumah dimana masing-masing pihak berdasarkan kesepakatan memberikan kontribusi berdasarkan porsi dana yang ditanamkan. Pembiayaan pemilikan rumah ini masuk dalam kategori pembiayaan konsumtif, dimana pembiayaan tersebut digunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi, yang akan habis digunakan untuk memenuhi kebutuhan. Pembiayaan terhadap hunian atau KPR syariah ini termasuk dalam pembiayaan konsumtif yang bersifat sekunder yaitu kebutuhan tambahan, yang secara kuantitatif maupun kualitatif lebih tinggi atau lebih mewah dari kebutuhan primer seperti makanan dan minuman, pakaian dan/atau perhiasan, bangunan rumah, kendaraan, dan sebagainya, maupun berupa jasa, seperti pendidikan, pelayanan kesehatan, pariwisata, hiburan, dan sebagainya.

Bank Muamalat Indonesia merupakan bank Syariah pertama yang mengeluarkan produk pembiayaan KPR Syariah, hal ini dapat dilihat

dari penghargaan yang didapat oleh Bank Muamalat dalam kategori Pelopor KPR Syariah di Indonesia. Opreasional pembiayaan KPR Syariah yang diluncurkan oleh Bank Muamalat Indonesia menggunakan akad pembiayaan *Musyarakah wal Ijarah Al-Muntahia Bit-Tamlik*.

Bank Muamalat Indonesia dalam pelaksanaannya menggunakan dua akad yaitu akad *musyarakah* dan *al-ijarah al-muntahia bit-tamlik* berdasarkan pada hukum asal dalam hal ibadah semua tidak boleh kecuali yang telah ada ketentuannya sedangkan dalam hal muamalah semua boleh kecuali ada larangannya. Berdasarkan hal tersebut maka pelaksanaan KPR Syariah ini merujuk pada Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Musyarakah*, Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Ijarah* dan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 27/DSN-MUI/III/2002 tentang *Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik*.

Musyarakah adalah akad kerjasama dalam hal ini antara bank dan nasabah dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi modal dan pembebanan resiko untung dan rugi sesuai dengan yang disepakati bersama dalam sebuah perjanjian. Merujuk pada Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Musyarakah*. Akad *musyarakah* dalam kongsi Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) dapat digolongkan dalam jenis *musyarakah pemilikan* yang tercipta dari kondisi lain selain warisan atau wasiat yang mengakibatkan pemilikan statu aset oleh para pihak dalam akad yaitu bank dan nasabah. pengertian dari *musyarakah* menunjukkan bahwa akad ini dilakukan dengan kerjasama antara dua orang atau lebih untuk suatu usaha tertentu, maka dapat

disimpulkan bahwa akad ini diwujudkan dalam bentuk kontrak untuk mengikat para pihak menjalankan akad tersebut.

Sedangkan *al-ijarah al-muntahia bit-tamlik* adalah akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa, melalui pembayaran upah sewa, diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri. Dalam pelaksanaannya, pembiayaan Kongsy Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) dilakukan dengan menandatangani dua akad yaitu akad *Musyarakah* dan *Ijarah*, dimana dalam perkongsian tersebut nasabah dan bank memiliki bagian modal yang masuk dalam *syirkah*, kemudian nasabah menyewa rumah yang menjadi objek perjanjian, dan kepemilikan atas rumah tersebut dialihkan kepada nasabah seluruhnya setelah masa sewa berakhir atau sebelum masa sewa berakhir, dengan ketentuan nasabah sudah membayar atau melunasi porsi kepemilikan dari bank. Dalam hal ini akad *ijarah* dapat digolongkan dalam jenis *financial lease with purchase option* karena terdapat perpaduan antara kontrak jual beli dengan sewa atau lebih tepatnya akad tersebut diakhiri dengan pengalihan kepemilikan barang dari tangan pemilik sewa kepada si penyewa.

2) Prosedur pembiayaan Kongsy Pemilikan Rumah Syariah (KPRS)

Dalam pelaksanaan akad pembiayaan Kongsy Pemilikan Rumah Syariah (KPRS), bank dan nasabah disebut sebagai *syariik*, yaitu bank dan nasabah sebagai sama-sama sebagai penyedia modal dalam bentuk dana. Penyediaan modal pembiayaan berupa uang muka minimal 10 % dari harga jual rumah yang menjadi objek akad.

Obyek pembiayaan ini tidak hanya berupa rumah tapi juga dapat berupa gedung, gudang, rumah toko (Ruko), rumah kantor (Rukan) dan property lainnya kecuali bangunan sekolah dan rumah sakit. Pembiayaan ini juga lebih fleksibel karena rumah yang menjadi objek tidak harus selalu berasal dari developer tapi dapat dari perorangan sesuai dengan keinginan nasabah, artinya nasabah memiliki kebebasan

untuk menentukan rumah yang akan dijadikan objek akad baik itu melalui developer maupun perorangan dan pihak bank hanya berperan sebagai penyedia dana.

Prosedur yang ditawarkan kepada nasabah adalah dengan menggunakan akad *musyarakah* dan *al-ijarah al-muntahia bit-tamlik* dengan prosedur pelaksanaan akad pembiayaan sebagai berikut:

- a). Nasabah mengajukan permohonan pembiayaan Kongsil Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) kepada Bank Muamalat Indonesia Cabang Solo dengan mengisi formulir permohonan pembiayaan Kongsil Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) yang telah disediakan;
- b). Setelah melengkapi berbagai persyaratan, maka pihak bank akan meneliti kelengkapan berkas yang telah dimasukkan oleh nasabah, untuk menghindari kesalahan atau kelalaian dalam melengkapi persyaratan aplikasi;
- c). Selanjutnya bank dan nasabah sebelum menandatangani berkas akad pembiayaan KPR Syariah dan surat-surat lainnya melakukan kesepakatan mengenai isi perjanjian, hal ini menunjukkan kedudukan nasabah dalam perikatan tersebut adalah sebagai partner dari bank sehingga nasabah juga diperbolehkan memberikan pertimbangan-pertimbangan dalam surat perjanjian yang akan disepakati dan dijalankan bersama. Setelah para pihak menyepakati isi dari perjanjian yang dibuat dan benar-benar telah memahami seluruh isinya serta menerima segala kewajiban dan hak yang timbul karenanya, kemudian isi perjanjian itu ditandatangani oleh kedua belah pihak dan saksi-saksi diatas kertas dan bermaterai cukup dalam 2 (dua) rangkap, yang masing-masing berlaku sebagai aslinya bagi kepentingan masing-masing pihak, hal ini terkait kepentingan masing-masing pihak terhadap objek akad. Penandatanganan perjanjian dilakukan dihadapan notaris, hal ini

bertujuan supaya perikatan yang telah ditanda tangani bersama ini mempunyai kekuatan hukum yang mengikat masing-masing pihak.

- d). Bank kemudian mencairkan pembiayaan KPR syariah tersebut kepada nasabah, dalam hal pengadaan barang dapat dilakukan oleh bank dengan membeli rumah yang diinginkan dan sudah dipilih oleh nasabah untuk kemudian nasabah menyewa rumah tersebut dari bank, sebagai akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa, melalui pembayaran upah sewa. Rumah tersebut dibeli atas nama nasabah, bertujuan agar nanti pada pemindahan kepemilikan objek akad diakhir perjanjian akan menjadi lebih mudah, walau demikian tidak menghalangi pengakuan dari nasabah maupun bank terhadap porsi kepemilikan masing-masing pihak atas rumah yang menjadi objek perjanjian.
- e). Setelah masa sewa selesai dan nasabah telah membayar atau melunasi seluruh porsi kepemilikan rumah tersebut tepat pada waktunya atau sebelum masa sewa berakhir, maka bank dengan segera akan memindahkan kepemilikan sepenuhnya ketangan nasabah.

3) Ketentuan dalam perjanjian pembiayaan Kongsil Pemilikan Rumah Syariah (KPRS)

Perjanjian pembiayaan KPR Syariah yang dikeluarkan oleh Bank Muamalat Indonesia ini mencakup dua bentuk perjanjian, yaitu pembiayaan *musyarakah* dan *Ijarah* namun sekaligus menyepakati prinsip *al-ijarah al-muntahia bit-tamlik*, sehingga surat perjanjian yang ditanda tangani adalah perjanjian mengenai *musyarakah* dan *ijarah*, serta surat-surat kelengkapan lain yang dibutuhkan dalam perjanjian pembiayaan Kongsil Pemilikan Rumah Syariah (KPRS).

Hal ini merujuk pada ketentuan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang

Pembiayaan *Ijarah* dan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 27/DSN-MUI/III/2002 tentang *Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik*, bahwa ketentuan dan syarat-syarat yang berlaku pada akad *Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik* adalah ketentuan dan syarat-syarat dalam akad *Ijarah* dengan tambahan kesepakatan atau janji antara kedua belah pihak bahwa diakhir masa sewa objek akad akan dilakukan pengalihan kepemilikan barang menjadi milik nasabah sepenuhnya.

Ketentuan dalam perjanjian pembiayaan Kongsu Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) meliputi:

a). Pokok akad

Bank dan nasabah telah sepakat mengikatkan diri satu terhadap lainnya secara bersama-sama bermitra (*syirkatul milk*) untuk membeli tanah dan bangunan rumah atau tanah dan bangunan toko atau rumah susun atau apartemen, bentuk dari *syirkah* disini berupa bank dan nasabah bersama-sama memberikan modal berupa dana sebagai porsi pembelian yang besarnya sudah ditentukan diawal sesuai dengan kesepakatan antara bank dan nasabah. Kemudian Nasabah melakukan pembayaran pengambilalihan tanah dan bangunan rumah atau tanah dan bangunan toko atau rumah susun atau apartemen yang menjadi porsi kepemilikan bank secara bertahap dalam jangka waktu yang disesuaikan dengan jangka waktu sewa sesuai dengan kesepakatan dan diikuti kesepakatan atau kesediaan pihak bank untuk menyewakan objek akad kepada nasabah dan nasabah sepakat untuk menyewa dari bank objek akad berupa tanah dan bangunan rumah atau tanah dan bangunan toko atau rumah susun atau apartemen.

Artinya dalam akad tersebut tidak sekaligus terjadi, tapi dalam hal ini nasabah melakukan *ijab* yaitu pernyataan dari nasabah

untuk melakukan sesuatu (memberikan bagian *syirkahnya* berupa dana sebagai porsi kepemilikannya, melakukan pembayaran pengambilalihan porsi kepemilikan bank secara bertahap sesuai dengan jangka waktu sewa) dan pihak bank menyatakan *kaabul* yaitu menjawab atau menyetujui penawaran yang diajukan oleh nasabah (melakukan pembiayaan KPRS dan bersedia menyewakan objek akad kepada nasabah sebagai bentuk pembayaran pengambilalihan porsi kepemilikan bank terhadap objek akad).

b). Objek syirkatul *milkiyyah*

Objek sewa dalam akad Kongsil Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) umumnya berupa tanah dan bangunan rumah, tanah dan bangunan toko, rumah susun, atau apartemen namun dapat pula berupa bangunan lainnya kecuali bangunan sekolah dan rumah sakit.

c). Hak dan kewajiban para pihak

Dalam ketentuan umum Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 27/DSN-MUI/III/2002 tentang *Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik*, disebutkan bahwa hak dan kewajiban setiap pihak harus dijelaskan dalam akad, sehingga dalam perjanjian KPRS tersebut juga menyebutkan tentang hak dan kewajiban para pihak dan ketentuan lainnya yang terkait dengan hak dan kewajiban para pihak dalam akad. Namun dalam surat perjanjian yang ditanda tangani para pihak pengaturan mengenai hak dan kewajiban ini hanya ditemukan pada akad *musyarakah*, yang dimaksud hak dan kewajiban dalam akad *musyarakah* adalah hak dan kewajiban dalam *musyarakah syirkatul milkiyyah*, sehingga pengaturan mengenai hak dan kewajiban bank maupun nasabah dalam hal *ijarah* ini tidak diatur secara jelas.

Dalam akad *ijarah* hanya mengatur mengenai kewajiban pemeliharaan yang menyatakan: Dalam hal pemeliharaan objek akad, nasabah berjanji:

- (1) Atas biaya sendiri wajib merawat objek akad sedemikian rupa sehingga selalu dalam keadaan baik dan terpelihara, mematuhi setiap aturan pemeliharaan dan prosedur yang diwajibkan atau disarankan dari pembuat objek akad atau orang lain yang berwenang, melakukan servis yang diperlukan disamping menggunakan personil yang cakap dan memenuhi syarat dalam melakukan perbaikan atas objek akad;
- (2) Tidak akan melakukan perubahan, penambahan dan/atau pengurangan apapun terhadap objek akad yang dapat menimbulkan kerusakan, berkurangnya manfaat, dan/atau kerugian atas nilai ekonomis objek akad;
- (3) Dalam melakukan perbaikan atas objek akad atau bagian-bagiannya, perlengkapan, peralatan dan/atau aksesoris yang digunakan, sekurang-kurangnya memiliki nilai kualitas dan kegunaan yang sama dengan yang digantikannya.

Dalam ketentuan Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Ijarah*, menyebutkan Kewajiban Lembaga Keuangan Syariah (LKS) dalam hal ini Bank Syariah adalah :

- 4) Menyediakan aset yang disewakan;
- 5) Menanggung biaya pemeliharaan aset; dan
- 6) Menjamin bila terdapat cacat pada aset yang disewakan.

Kewajiban nasabah dalam pembiayaan *ijarah*:

- (1) Membayar sewa dan bertanggung jawab untuk menjaga keutuhan aset yang disewa serta menggunakan sesuai kontrak;
- (2) Menanggung biaya pemeliharaan aset yang sifatnya ringan (tidak materiil); dan
- (3) Jika aset yang disewa rusak, bukan karena pelanggaran dari penggunaan yang dibolehkan, juga bukan karena kelalaian pihak penyewa dalam menjaganya, ia tidak bertanggung jawab atas kerusakan tersebut.

Ketentuan umum dari Dewan Syariah Nasional tersebut mengenai kewajiban Lembaga Keuangan Syariah dan nasabah tentu belum mengakomodir kepentingan bank maupun nasabah, dalam hal ini hak maupun kewajiban para pihak dalam akad, sehingga diperlukan rincian hak dan kewajiban yang jelas bagi para pihak dalam akad Kongsu Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) ini.

d). Pengawasan dan pemeriksaan

Pengawasan dan pemeriksaan ini merupakan prinsip keterbukaan antara nasabah dengan bank terhadap barang agunan, pembukuan dan catatan nasabah setiap saat selama berlangsungnya akad inidan segala sesuatu yang berhubungan dengan fasilitas pembiayaan *musyarakah* yang diterima nasabah baik langsung maupun tidak langsung, hal ini dilakukan untuk mengamankan kepentingan nasabah. Dalam kenyataannya pengawasan dan pemeriksaan secara intens ini dilakukan jika terjadi hal-hal yang menurut bank dapat mempengaruhi kepentingan nasabah atau dalam hal kelancaran pembayaran nasabah.

e). Pembatasan terhadap tindakan nasabah

Pembatasan terhadap tindakan nasabah ini bertujuan untuk mengantisipasi terjadinya penggelapan maupun mencegah hal-hal yang dapat mempengaruhi pembayaran nasabah, sehingga segala sesuatu yang terkait dengan akad baiknya selalu dikonfirmasi kepada pihak bank sebagai mitra dalam *syirkah* ini.

f). Penggunaan objek akad dan pungutan

Pembebanan dalam penggunaan objek akad dan pungutan ini diperbolehkan dalam perikatan asal nasabah telah mengetahuinya sebelum akad ditanda tangani dan telah menyepakati setiap pembebanan yang akan ditanggungnya.

g). Tambahan peralatan

Pengaturan mengenai tambahan peralatan ini diatur dalam akad *ijarah*, dalam hal ini setiap penambahan ataupun perubahan terhadap objek akad dan setiap perangkat maupun peralatan yang dipasang atau ditambahkan pada objek akad yang kemudian menjadi bagian dari objek akad dengan seketika harus disertai persetujuan dari bank, dan pembebanan pemeliharaan objek akad berada sepenuhnya dalam pengawasan dan penguasaan nasabah. Hal ini merupakan salah satu keuntungan penerapan akad *al-ijarah al-muntahia bit-tamlik* dibanding akad *ijarah* biasa bagi bank, karena bank tidak perlu direpotkan dengan masalah pemeliharaan objek akad baik pada saat *lease* maupun sesudahnya.

h). Pembiayaan dan jangka waktu penggunaan

Merupakan rangkaian kesepakatan bank dan nasabah untuk secara *musyarakah syirkatul milk* membeli tanah dan bangunan rumah atau tanah dan bangunan toko atau rumah susun atau apartemen sebagaimana permohonan nasabah kepada bank, dan masing-masing pihak menyediakan modal serta jangka waktu

fasilitas pembiayaan *musyarakah* tersebut. Dalam hal pengaturan mengenai pengadaan objek akad, penyerahan objek akad, syarat realisasi, jangka waktu dan harga sewa, pengakuan hutang dan penyerahan angsuran maupun ketentuan berakhirnya masa sewa diatur dalam akad *ijarah*.

Dalam ketentuan tersebut disebutkan bahwa nasabah tidak dapat mengakhiri sewa sebelum berakhirnya jangka waktu sewa, karena nasabah telah terikat akad perjanjian *ijarah* dengan prinsip *al-ijarah al-muntahia bit-tamlik*, sehingga hal tersebut mengikat nasabah hingga akhir masa sewa, kecuali jika nasabah ingin melunasi pembayaran porsi kepemilikan bank atas objek akad lebih awal, maka dibutuhkan akad baru.

Salah satu keunggulan KPR Syariah adalah angsuran dari bulan pertama hingga bulan terakhir jangka waktu tidak berubah, namun dalam surat perjanjian *ijarah* disebutkan "akan dilakukan peninjauan kembali terhadap harga sewa setiap..... (.....) bulan." dan tidak disebutkan secara jelas mengenai peninjauan kembali ini maksudnya seperti apa. Maka perlu diperhatikan dan ditinjau ulang mengenai ketentuan ini baik oleh bank maupun nasabah.

i). Pembayaran

Mengenai tata cara pembayaran, biaya potongan dan pajak-pajak dan denda diatur di kedua akad baik *musyarakah* maupun *ijarah*. Adanya perbedaan dalam ketentuan tata cara pembayaran antara ketentuan dalam akad *musyarakah* maupun *ijarah* merupakan pembeda bahwa dalam akad *musyarakah* merupakan tata cara pembayaran dalam *musyarakah syirkatul milk* sedangkan dalam akad *ijarah* merupakan tata cara pembayaran sewa (*ijarah*).

Dalam hal biaya potongan dan pajak-pajak diatur dalam kedua akad baik *musyarakah* maupun *ijarah* dan tidak ada perbedaan dalam hal tersebut. Mengenai nasabah berjanji untuk membayar seluruh biaya jasa penasihat hukum, jasa penagih dan jasa-jasa sepanjang hal itu sah menurut hukum bila dikaji menyerupai *ta'widh* (ganti rugi) dengan ketentuan umum sebagai berikut:

- (1) Ganti rugi (*ta'widh*) hanya boleh dikenakan atas pihak yang dengan sengaja atau karena kelalaian melakukan sesuatu yang menyimpang dari ketentuan akad dan menimbulkan kerugian pada pihak lain;
- (2) Kerugian yang dapat dikenakan *ta'widh* sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) adalah kerugian riil yang dapat diperhitungkan dengan jelas;
- (3) Kerugian riil sebagaimana dimaksud ayat (2) adalah biaya-biaya riil yang dikeluarkan dalam rangka penagihan hak yang seharusnya dibayarkan;
- (4) Besar ganti rugi (*ta'widh*) adalah sesuai dengan nilai kerugian riil (*real loss*) yang pasti dialami (*fixed cost*) dalam transaksi tersebut dan bukan kerugian yang diperkirakan karena adanya peluang yang hilang (*opportunity loss* / *al-furshah al-dha-i'ah*).
- (5) Ganti rugi (*ta'widh*) hanya boleh dikenakan pada transaksi (akad) yang menimbulkan utang piutang (*dain*), seperti *salam*, *istishna'* serta *murabahah* dan *ijarah*;
- (6) Dalam akad *mudharabah* dan *musyarakah*, ganti rugi hanya boleh dikenakan oleh *shahibul mal* atau salah satu pihak dalam *musyarakah* apabila bagian keuntungannya sudah jelas tetapi tidak dibayarkan.

j). Pembagian bagi hasil

Ketentuan bagi hasil ini diatur dalam akad *musyarakah*, pembagian bagi hasil dalam *syirkah* ini berupa bagi hasil keuntungan dan kerugian yang dibuat dalam skala persen (%). Nisbah bagi hasil tidak dapat diubah sepanjang jangka waktu fasilitas pembiayaan *musyarakah* dan tidak berlaku surut kecuali berdasarkan kesepakatan para pihak.

Bagi hasil baik itu keuntungan maupun kerugian, perhitungannya berdasarkan pada porsi *syirkah* masing-masing pihak dalam akad. Nasabah dalam hal ini pada saat awal memang memiliki porsi yang lebih sedikit daripada bank, namun seiring berjalannya waktu maka porsi nasabah akan semakin besar hingga akhirnya mengambil alih porsi yang dimiliki oleh bank. Oleh karena itu seharusnya nisbah bagi hasil ini juga turut menyesuaikan dengan perubahan besarnya porsi yang dimiliki nasabah dari waktu ke waktu. Sehingga yang perlu peninjauan ulang bukan pada harga sewa tapi pada nisbah porsi bagi hasil para pihak.

k). Barang jaminan

Terkait barang jamiann berupa agunan dan mengenai pernyataan dan jaminan nasabah diatur di kedua akad dan tidak terdapat perbedaan satu sama lainnya baik dalam akad *musyarakah* maupun akad *ijarah*. Nilai agunan ini harus mencukupi untuk menjamin kewajiban pembayaran *musyarakah* nasabah kepada bank.

4) Akad pemindahan kepemilikan objek akad

Sesuai dengan ketentuan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 27/DSN-MUI/III/2002 tentang *Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik*, bahwa akad pemindahan kepemilikan baik dengan jual beli atau pemberian (*hibah*) hanya dapat dilakukan setelah

masa *ijarah* selesai. Selain itu janji pemindahan kepemilikan yang disepakati diawal akad *ijarah* adalah *wa'd* yang hukumnya tidak mengikat. Jika janji itu ingin dilaksanakan maka harus ada akad pemindahan kepemilikan yang dilakukan setelah masa *ijarah* selesai.

dalam *pelaksanaan* pengalihan kepemilikan produk Kongsil Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) dalam akad *musyarakah wal ijarah al-muntahia bit-tamlik*, Bank Muamalat Indonesia menggunakan cara sebagai berikut.

a). Pelunasan pembayaran

yaitu apabila nasabah ingin melunasi pembayaran sebelum masa sewa berakhir, maka akad yang digunakan dalam pengalihan kepemilikan objek akad adalah dengan melunasi porsi kepemilikannya, besarnya pembayaran adalah sesuai dengan nilai pasar wajar yang berlaku saat itu sesuai hasil penilaian dari *appraisal company* dan disesuaikan dengan porsi kepemilikan bank pada saat pembayaran dipercepat tersebut akan dilakukan. Pertimbangan mengapa tidak digunakannya jual beli adalah untuk menghindari pembebanan pajak bagi nasabah dalam akad jual beli yang harus dilakukan, maka yang dapat dilakukan adalah dengan pelunasan pembayaran.

Bagi nasabah yang mempercepat pembayaran sebelum masa sewa berakhir maka akan mendapat *Muqhosah* (diskon *margin*), namun sebelumnya akan diadakan Sidang Komite Pembiayaan yang akan memutuskan persetujuan adanya percepatan, kemudian diadakan penilaian oleh *appraisal company* berkenaan dengan harga yang harus dibayar nasabah.

b). Hibah

yaitu apabila masa sewa yang dijalani nasabah telah selesai dan nasabah telah melunasi semua pembayaran sesuai dengan yang

diperjanjikan. Maka diakhir masa sewa objek akad secara otomatis menjadi milik nasabah sepenuhnya, sehingga proses akhirnya hanya pengajuan surat Roya Hak Tanggungan kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Kemudian setelah nasabah melewati akad pengalihan kepemilikan objek akad dengan *salah* satu akad diatas, maka bank akan mengeluarkan surat Roya Hak Tanggungan yang ditujukan kepada kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN). Surat Roya Hak Tanggungan ini berisi pernyataan bahwa nasabah telah melunasi pembayaran hak tanggungan atas objek akad dari bank.

Penyampaian surat Roya Hak Tanggungan ini dapat disampaikan oleh bank maupun nasabah sendiri kepada BPN, setelah surat Roya Hak Tanggungan itu dimasukkan ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) maka pihak BPN akan mengeluarkan sertifikat tanah atas nama nasabah berdasarkan surat Roya Hak Tanggungan yang dimasukkan ke *BPN*. Maka setelah sertifikat tanah itu berada ditangan nasabah secara otomatis hak kepemilikan atas objek akad berupa tanah dan bangunan rumah atau tanah dan bangunan toko atau rumah susun atau apartemen berada sepenuhnya ditangan nasabah sesuai dengan yang diperjanjikan.

5) Bentuk perjanjian

Berdasarkan hasil penelitian penulis akad Kongsi Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) ini dapat digolongkan ke dalam *Akad Tijarah*, yaitu akad yang bersifat *profit transaction oriented* dengan tujuan transaksi adalah mencari keuntungan yang bersifat komersil, dan para pihak mendapat bagi hasil dari *natural certanty return*, dan *natural uncertanty return*. Dimana *musyarakah* dan *ijarah* merupakan salah satu contoh akad yang dapat digunakan dalam akad yang sifatnya *tijarah* ini.

Bagi hasil yang diperoleh nasabah diberikan atas keuntungan pengelolaan bank menyewakan rumah kepada nasabah ataupun kepada pihak ketiga. Karena itulah nasabah diharuskan membuka dua rekening, dimana rekening yang pertama (shar-e) sebagai tempat pembayaran nasabah dan yang rekening kedua (baiti share) sebagai penyaluran bagi hasil dari bank kepada nasabah

Menurut sifat penggunaannya, pembiayaan yang digunakan dalam Kongsil Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) ini termasuk dalam pembiayaan konsumtif, yaitu pembiayaan yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi, yang akan habis digunakan untuk memenuhi kebutuhan. Pembiayaan ini termasuk dalam pembiayaan konsumtif yang bersifat sekunder yaitu kebutuhan tambahan, yang secara kuantitatif maupun kualitatif lebih tinggi atau lebih mewah dari kebutuhan primer seperti makanan dan minuman, pakaian dan/atau perhiasan, bangunan rumah, kendaraan, dan sebagainya, maupun berupa jasa, seperti pendidikan, pelayanan kesehatan, pariwisata, hiburan, dan sebagainya.

2. Bentuk cidera janji dan upaya hukum yang dilakukan Bank Muamalat Indonesia

a. Peristiwa Cidera Janji

Pada prinsipnya sebuah perjanjian dibuat berdasarkan keterikatan saling membutuhkan dan kepercayaan. Namun dalam perjalanannya terkadang muncul konflik, perbedaan pendapat, dan penyelewengan yang dapat dilakukan oleh salah satu pihak dalam perjanjian tersebut, yang lebih kita kenal dengan istilah wanprestasi atau cidera janji. Hal ini terjadi karena salah satu pihak berlaku atau bertindak tidak sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati oleh para pihak dalam perjanjian, sehingga menimbulkan kerugian pada pihak lainnya dalam perjanjian tersebut.

Wanprestasi dapat terjadi karena alpa, lalai, atau cidera janji. Wanprestasi berwujud 4 macam :

- 5) Pihak debitur/nasabah sama sekali tidak melakukan prestasi
- 6) Pihak debitur/nasabah terlambat dalam melakukan prestasi
- 7) Pihak debitur/nasabah salah atau keliru dalam melakukan prestasi
- 8) Pihak debitur/nasabah melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh (Linda Andriarini, 2005 : 26).

Ketentuan mengenai peristiwa cidera janji dalam akad Kongsi Pemilikan Rumah Syariah ini dimuat dalam akad *musyarakah* maupun akad *ijarah* dan tidak ada perbedaan diantara keduanya.

b. Akibat Cidera Janji

Atas kelalaian atau kealpaan si debitur tadi, maka sanksi yang dapat dikenakan terhadapnya adalah membayar kerugian kepada kreditur atau yang disebut dengan ganti rugi, pembatalan perjanjian, peralihan resiko, atau membayar biaya perkara, bila sampai diperkarakan ke pengadilan (Soebekti, 1976 : 45).

Dalam surat perjanjian antara akad *musyarakah* dan akad *ijarah* terdapat perbedaan, seharusnya dalam akad *ijarah* mengenai cidera janji disesuaikan isinya dengan konteks Kongsi Pemilikan Rumah Syariah (KPRS).

c. Penyelesaian Perselisihan

Dalam akad kongsi pemilikan rumah syariah (KPRS) di Bank Muamalat Indonesia Cabang Solo wanprestasi atau cidera janji yang dilakukan nasabah relatif kecil. Cidera janji yang sering dilakukan nasabah disebabkan karena keterlambatan waktu pembayaran, belum sampai pada tahap yang lebih tinggi seperti disebutkan dalam peristiwa cidera janji di atas. Terhadap cidera janji yang dilakukan oleh nasabah,

maka pihak Bank Muamalat Indonesia Cabang Solo melakukan upaya hukum untuk menyelesaikannya.

Pada dasarnya untuk menyelesaikan suatu permasalahan atau konflik antara pihak-pihak yang melakukan perbuatan hukum ada tiga, yaitu melalui perdamaian (*shulh/islah*), melalui arbitrase (*tahkim*) dan melalui pengadilan kekuasaan kehakiman (*wilayat al-qadla*).

Upaya hukum pertama yang dilakukan oleh Bank Muamalat Indonesia Cabang Solo adalah dengan jalan perdamaian (*shulh/islah*) yaitu lebih pada pendekatan kekeluargaan. Jika perdamaian (*shulh/islah*) dengan cara musyawarah untuk mufakat sudah dilakukan namun tidak membuahkan hasil, maka berdasarkan perjanjian yang dibuat bank akan melanjutkan kasus tersebut pada Badan Arbitrase Nasional (Basyarnas) menurut prosedur beracara yang berlaku di dalam badan arbitrase tersebut.

Perdamaian (*Suhl/islah*) adalah suatu jenis akad (perjanjian) untuk mengakhiri perlawanan (perselisihan) antara dua orang berlawanan. Masing-masing pihak yang mengadakan perdamaian dalam syariah Islam diistilahkan dengan *mushalih*, sedangkan objek yang diperselisihkan oleh para pihak terhadap pihak lain untuk mengakhiri perselisihan dinamakan *mushalih 'alaihi*.

Apabila nasabah dalam bulan pembayaran belum atau tidak melakukan kewajibannya melakukan pembayaran, maka tahapan upaya penyelesaian yang diambil pihak bank adalah :

- 1) Pihak bank akan mengingatkan pada nasabah bahwa sudah jatuh tempo pembayaran angsuran kongsi pemilikan rumah syariah (KPRS).
- 2) Kemudian jika nasabah juga belum membayar maka pihak bank atau pihak yang ditunjuk oleh bank silaturahmi ke pihak nasabah untuk mengingatkan nasabah bahwa sudah jatuh tempo

pembayaran dan menyelesaikan hal tersebut secara musyawarah mufakat. Silaturahmi ini berfungsi juga untuk melihat kondisi sebenarnya penyebab nasabah tidak melakukan kewajiban pembayarannya. Penyebabnya ini akan diperhatikan oleh bank apakah nasabah sebenarnya mampu membayar tapi menunda-nunda atau memang berada pada kondisi yang tidak mampu membayar, misalnya karena musibah atau kondisi lain diluar kemampuan (*force majeure*).

- 3) Jika memang yang terjadi adalah ketidak mampuan nasabah dalam membayar karena suatu hal diluar kemampuan nasabah (*force majeure*) maka dilakukan musyawarah sehingga dihasilkan kesepakatan yang tidak merugikan para pihak, baik nasabah maupun bank.
- 4) Namun bila yang terjadi adalah nasabah menunda-nunda pembayaran padahal ia mampu untuk membayar pada saat itu juga, maka pihak bank atau pihak yang ditunjuk oleh bank akan kembali mendatangi (silaturahmi) kepada pihak nasabah dengan membawa penasehat hukum, yang kemudian mencoba menjelaskan kepada pihak nasabah konsekuensi jika nasabah tetap tidak membayar padahal nasabah mampu untuk membayar pada saat itu juga.
- 5) Jika kemudian nasabah yang mampu namun menunda-nunda pembayaran akhirnya mau membayar maka nasabah tersebut dibebankan sanksi, dimana sanksi tersebut didasarkan pada prinsip *ta'zir* yaitu bertujuan agar nasabah lebih disiplin dalam melaksanakan kewajibannya. Besarnya sanksi adalah hasil kesepakatan sebelumnya dalam perjanjian dan dihitung setiap hari keterlambatan, dimana dana yang berasal dari sanksi tersebut diperuntukkan bagi dana sosial.

- 6) Namun jika nasabah tetap tidak mengindahkan peringatan dari bank walaupun telah berbagai upaya kekeluargaan dilakukan, maka hal tersebut akan diajukan kepada Badan Arbitrase Nasional (Basyarnas) menurut prosedur beracara yang berlaku di dalam badan arbitrase tersebut.

Perjanjian mengenai ketentuan penyelesaian perselisihan ini berisi mengenai beberapa hal sebagai berikut:

- 1) Apabila dikemudian hari terjadi perbedaan pendapat atau penafsiran atas hal-hal yang tercantum di dalam surat perjanjian ini atau terjadi perselisihan atau sengketa dalam pelaksanaannya, maka para pihak sepakat untuk menyelesaikannya secara musyawarah untuk mufakat.
- 2) Apabila musyawarah untuk mufakat telah diupayakan namun perbedaan pendapat atau penafsiran, perselisihan atau sengketa tidak dapat diselesaikan oleh kedua belah pihak, maka para pihak bersepakat, dan dengan ini berjanji serta mengikatkan diri untuk menyelesaikannya melalui Badan Arbitrase Nasional (Basyarnas) menurut prosedur beracara yang berlaku di dalam badan arbitrase tersebut.
- 3) Para pihak sepakat, dan dengan ini mengikatkan diri satu terhadap yang lain, bahwa pendapat hukum (*legal opinion*) dan/atau putusan yang ditetapkan oleh Badan Arbitrase Nasional (Basyarnas) tersebut bersifat final dan mengikat (*final and binding*).
- 4) Para pihak sepakat memilih tempat pelaksanaan arbitrase di kota tempat Cabang bank berada, namun penunjukan pembentukan arbiter atau majelis arbitrase dilakukan oleh Ketua Badan arbitrase Nasional (Basyarnas).
- 5) Mengenai pelaksanaan (eksekusi) putusan Badan Arbitrase Nasional (Basyarnas) sesuai dengan pasal 59 undang-undang

Nomor 30 tahun 1999 tentang arbitrase dan alternative penyelesaian sengketa para pihak sepakat bahwa para pihak dapat meminta pelaksanaan (eksekusi) putusan Basyarnas tersebut pada setiap Pengadilan Negeri di wilayah hukum Republik Indonesia.

Shulh sebagai bentuk perbuatan hukum yang diambil oleh Bank Muamalat Indonesia Cabang Solo ini baru dinilai ada dan mempunyai konsekuensi hukum bila pada perbuatan tersebut sudah terpenuhi rukun-rukunnya. Menurut ulama hanafiah, rukun *shulh* itu hanyalah ijab dan qabul antara dua pihak yang melakukan akad. Sedangkan jumhur ulama berpendapat bahwa rukun *shulh* itu ada empat yakni :

- 1) Dua orang atau pihak yang melakukan akad
- 2) Ijab dan qabul
- 3) Ada persoalan yang diperselisihkan (*mashthslah “anh*)
- 4) Bentuk perdamaian yang disepakati (*badl al-shulh*)

Selain rukun *shulh* diatas ada syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh para pihak yang melakukan akad, yaitu:

- 1) Berakal sehat
- 2) Pelaksanaan *shulh* dalam lapangan yang berkaitan dengan kehartabendaan dan hal-hal lain yang berkaitan dengan perjanjian.
- 3) Salah satu pihak yang melakukan akad itu bukan orang yang murtad, maksudnya salah satu pihak haruslah orang muslim, sedangkan pihak lainnya bias seorang muslim atau non muslim. Syarat terakhir ini dalam aplikasinya sering terjadi karena perdamaian atas akad kongsi pemilikan rumah syariah (KPRS) ini tidak disyaratkan untuk transaksi orang muslim saja, tapi memungkinkan terjadi transaksi antara muslim dan non muslim.

Syarat-syarat *shulh* ini juga menjadi syarat yang harus dipenuhi saat melakukan akad pembiayaan Kongsi Pemilikan Rumah Syariah

(KPRS) di Bank Muamalat Indonesia Cabang Solo, sehingga secara otomatis juga terpenuhi ketika langkah upaya perdamaian diambil sebagai penyelesaian cidera janji yang dilakukan oleh pihak nasabah.

Hukum yang berlaku dalam pelaksanaan akad ini tunduk pada ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia dan ketentuan yang berlaku bagi bank termasuk tapi tidak terbatas pada peraturan Bank Indonesia dan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI). Sehingga hukum yang digunakan telah jelas baik dalam hal pelaksanaan perjanjian dari awal dimulainya perjanjian sampai akhir perjanjian, bahkan jika terjadi perselisihan antara para pihak.

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. Pelaksanaan Akad Pembiayaan *Musyarakah wal ijarah al-muntahia bit-tamlik* dalam Produk Kongsi Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) Pada Bank Muamalat Indonesia

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah diuraikan pada bab sebelumnya, maka penulis dapat mengambil kesimpulan bahwa Pelaksanaan pembiayaan kongsi pemilikan rumah syariah (KPRS) di Bank Muamalat Indonesia menggunakan akad *musyarakah wal ijarah al-muntahia bit-tamlik* dengan prinsip *musyarakah* dan *ijarah* dalam perjanjiannya, walaupun dalam penerapannya digunakan prinsip *al-ijarah al muntahia bit-tamlik* hal ini sama sekali tidak bertentangan atau melanggar ketentuan yang ada. Baik ketentuan umum perbankan maupun ketentuan yang dikeluarkan oleh Dewan Syariah Nasional.

3. Bentuk cidera janji dan upaya hukum yang dilakukan Bank Muamalat Indonesia

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah diuraikan pada bab sebelumnya, maka penulis dapat mengambil kesimpulan bahwa pada kenyataannya cidera janji yang dilakukan oleh nasabah pada Bank Muamalat Indonesia cabang Solo dalam aplikasi Kongsi Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) terbilang kecil, cidera janji itu berupa keterlambatan pembayaran yang tidak sesuai dengan waktu yang telah disepakati, dalam hal keterlambatan pembayaran nasabah dapat dibagi menjadi dua, yaitu nasabah yang terlambat atau tidak memenuhi kewajibannya karena kondisi diluar kehendak nasabah

(*force majeure*) dan nasabah yang mampu namun menunda-nunda pembayaran.

Upaya hukum pertama yang dilakukan oleh Bank Muamalat Indonesia Cabang Solo dalam menyelesaikan perselisihan antara bank dan nasabah terkait perjanjian khususnya dalam hal keterlambatan pembayaran adalah dengan jalan perdamaian (*sulh/islah*).

Tahapan yang dilakukan oleh Bank Muamalat Indonesia Cabang Solo adalah **pertama**, pihak bank akan mengingatkan pada nasabah bahwa sudah jatuh tempo pembayaran angsuran kongsi pemilikan rumah syariah (KPRS). **kedua**, pihak bank atau pihak yang ditunjuk oleh bank silaturahmi ke pihak nasabah untuk mengingatkan nasabah bahwa sudah jatuh tempo pembayaran. Silaturahmi ini berfungsi juga untuk melihat kondisi sebenarnya penyebab nasabah tidak melakukan kewajiban pembayarannya. **ketiga**, pihak bank atau pihak yang ditunjuk oleh bank akan kembali mendatangi (silaturahmi) kepada pihak nasabah dengan membawa penasihat hukum, dan mengirimkan surat peringatan terakhir. **Keempat** jika nasabah tidak menghiraukan surat tersebut maka bank akan mengajukan perselisihan tersebut kepada Badan Arbitrase Nasional (Basyarnas) untuk diselesaikan menurut prosedur beracara yang berlaku di dalam badan arbitrase tersebut.

B. Saran

1. Perlu adanya pengkajian lebih mendalam tentang akad pembiayaan Kongsi Pemilikan Rumah Syariah (KPRS), khususnya dalam hal prinsip akad yang digunakan didalamnya, sehingga akan diperoleh suatu bentuk akad yang lebih sempurna dan mudah dipahami oleh para pihak khususnya nasabah yang awam dengan istilah perbankan syariah.

2. Perjanjian akad *ijarah* memang merupakan akad tersendiri tapi melekat dengan akad Kongsy Pemilikan Rumah Syariah (KPRS), diperlukan adanya penyesuaian perjanjian akad *ijarah* dengan ketentuan dalam pembiayaan Kongsy Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) misalnya tentang hak dan kewajiban para pihak dalam akad *ijarah* kesesuaiannya dengan prinsip *al-ijarah al-muntahia bit-tamlik*, sehingga tidak membuat bingung nasabah maupun pihak-pihak yang berkepentingan.
3. Walaupun peristiwa cidera janji yang ada pada akad pembiayaan Kongsy Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) tergolong kecil pada Bank Muamalat Indonesia, namun hal itu tidak menutup kemungkinan adanya salah satu pihak dalam perjanjian dengan sengaja atau karena kelalaian melakukan sesuatu yang menyimpang dari ketentuan akad dan menimbulkan kerugian pada pihak yang lain, hal ini tidak hanya terbatas pada nasabah saja tapi juga bank sebagai salah satu pihak dalam perjanjian. Maka untuk mengantisipasi hal tersebut perlu adanya pengaturan yang jelas tentang ganti rugi (*Ta'widh*).
4. Minimnya pengetahuan masyarakat terkait pembiayaan Kongsy Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) dibandingkan dengan produk Kredit Pemilikan Rumah Konvensional, maka sangat dibutuhkan program sosialisasi yang intens bagi masyarakat Solo khususnya dan Indonesia pada umumnya yang memiliki jumlah penduduk muslim yang sangat besar. Hal ini dapat dilakukan salah satunya dengan kerjasama antara para pihak terkait, misalnya bank dengan instansi pemerintah atau perusahaan maupun developer permukiman dan perumahan yang ada.
5. Besarnya kebutuhan masyarakat atas hunian tidak sebanding dengan tingkat penghasilan masyarakat yang masih rendah, diharapkan Bank Muamalat Indonesia dapat bekerjasama dengan pemerintah untuk memberikan fasilitas KPR syariah bersubsidi.

6. Dalam segala aktivitasnya baik bank maupun nasabah diharapkan tetap menjaga prinsip-prinsip syariah dalam menjalankan usahanya. Karena disadari atau tidak hal itu menjadi wahana membumikan penerapan prinsip-prinsip syariah dalam bermuamalah bagi umat islam dalam kehidupan bermasyarakat sebagai bagian dari segala aktivitas kehidupan sehari-hari.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdoerraoef. 1970. *Al-Quran dan Ilmu Hukum: A Comparative Study*. Yakarta : Bulan Bintang.
- Ahmad Azhar Basyir. 2000. *Asas-Asas Hukum Muamalat (Hukum Perdata Islam)*. Edisi Revisi. Yogyakarta: UII Press.
- Chairuman Pasaribu. 1994. *Hukum Perjanjian dalam Islam*. Cet 1. Jakarta : Penerbit Sinar Grafika.
- faturrahman Djamil. *Hukum Perjanjian Syariah Dalam Kompilasi Hukum Perikatan*. Oleh Mariam Darus Baddrulzaman et al.. Cet.1. Bandung: Citra Aditya Bakti
- Gemala Dewi. 2005. *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*. Jakarta: Prenada Media.
- Gufron A Mas'adi. 2002. *Fiqh Muamalah Kontekstual*. Cet. 1. Jakarta: PT Raja Grasindo Persada.
- Gunawan Widjaja. 2003. *Hapusnya Perikatan*. Jakarta : PT Raja Grafindo Persada
- HB Soetopo. 2002. *Metodologi Penelitian Kualitatif, Dasar Teori Dan Terapannya Dalam Penelitian*, Surakarta: Sebelas Maret University Press.
- Linda Andriani. 2005. *Penulisan Hukum Tentang Wanprestasi Dan Penyelesaian Dalam Perjanjian Pegadaian*. Surakarta : FH UMS.
- Muhammad. 2004. *Bank Syariah Analisis Kekuatan, Kelemahan, Peluang dan Ancaman*. Yogyakarta: Ekonesia.
- M. Ali Hasan. 2003. *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam (Fiqh Muamalat)*. Cet. 1. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Muhammad Syafi'I Antonio. 2001. *Bank Syariah dari Teori ke Praktek*. Jakarta: Gema Insani.
- _____. "Bisnis dan Perbankan dalam Perspektif Islam " dalam Muhamad (ed). 2004. *Bank Syariah, Analisis Kekuatan, Kelemahan, Peluang dan Ancaman*. Cet. 3. Yogyakarta: Ekonisia.
- Soebekti. 1976. *Hukum Perjanjian*. Cet. 14. Jakarta: Intermasa.
- _____. 1995. *Aneka Perjanjian*. Cet. 10. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Soejono Soekanto. 1986. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta : UI-Press.
- _____. 2006. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta : UI-Press.
- Warkum Sumitro. 2002. *Asas-Asas Perbankan Islam dan Lembaga-Lembaga Terkait BMI Dan Takaful Di Indonesia*. Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada.

- Wirdyaningsih. 2005. *Bank Dan Asuransi Islam Di Indonesia*. Jakarta: Kencana.
- Yusdani. " *Transaksi (Akad) Dalam Perspektif Hukum Islam*" dalam Millah Jurnal studi Agama Vol. II, No. 2, Januari 2002. Jogjakarta: Magister Studi Islam UII
- UU No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan
- UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan UU No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan
- PP No. 72 Tahun 1992 tanggal 30 Oktober 1992 tentang Bank Berdasarkan Prinsip Bagi Hasil.
- Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 04/PERMEN/M/2007 tentang Pengadaan Perumahan dan Pemukiman Dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan Melalui KPR Syariah Bersubsidi.
- SK Direksi Bank Indonesia No. 32/34/KEP/DIR Tentang Bank Umum Berdasarkan Prinsip Syariah. tanggal 12 Mei 1999
- FATWA DEWAN SYARIAH NASIONAL NO : 08/DSN-MUI/IV/2000**
Tentang Pembiayaan Musyarakah
- FATWA DEWAN SYARIAH NASIONAL NO : 27/DSN-MUI/III/2002**
Tentang Al- *Ijarah* Al-Muntahiyah bi Al-Tamlik.
- FATWA DEWAN SYARIAH NASIONAL NO : 09/DSN-MUI/IV/2000**
Tentang Pembiayaan *Ijarah*
- FATWA DEWAN SYARIAH NASIONAL NO : 17/DSN-MUI/IX/2000**
Tentang Sanksi Atas Nasabah Mampu Yang Menunda-Nunda Pembayaran
- FATWA DEWAN SYARIAH NASIONAL NO : 43/DSN-MUI/VIII/2004**
Tentang Ganti Rugi (*Ta'widh*)
- Adiwarman Azwar Karim. "Samakah Pembiayaan *Ijarah* dengan *Leasing*?"
<http://www.ekonomisyariah.org/docs/detail_cara.php?mode=pilih&idKategori=2&idSub=14> (31 Juli 2007 pukul 14.15).
- Ahmad Febrian. *Melawan Bunga Bank dengan Diskon* (Bank-bank Syariah mulai gencar menawarkan KPR Syariah). <<http://www.kontan-online.com> > (5 Oktober 2007 pukul 15.15).
- Ahmad Gozali. *Membangun Rumah dengan Dana Bank*. <<http://www.shariahlife.wordpress.com>> (10 Oktober 2007 pukul 12.30).
- _____. *Kredit Rumah : Antara Bank Syariah dan Bank Konvensional*. <<http://www.shariahlife.wordpress.com>> (10 Oktober 2007 pukul 12.35).

- Dokumen. *Selayang Pandang Bank Muamalat Indonesia dan Produk-Produk Perbankan Syariah*. <<http://www.muamalatindonesia.com>> (23 November 2007 pukul 13.00).
- Hsn. *Apasih Musyarakah?*. <http://www.pkes.org/?page=fag_list&awal=140&hal=29&PHPSESSID=50aa683a0ebac3a6f5ac90a7dde967b8>. (12 Oktober 2007 pukul 14.00)
- Hsn. *KPR Syariah dan KPR Konvensional, Apa Bedanya?* <http://www.pkes.org/?page=fag_list&awal=140&hal=29&PHPSESSID=50aa683a0ebac3a6f5ac90a7dde967b8>. (12 Oktober 2007 pukul 14.10).
- Mardiyah Hayati. “Telaah Terhadap Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 31/DSN-MUI/VI/2002 Tentang Pengalihan Hutang” -UII.Net – 23/9/2005
<<http://www.ekonomisyariah.org/artikel.html>> (3 Agustus 2007 pukul 14.30)
- NN. *Pembiayaan Musyarakah, ijarah dan Al-ijarah Al-muntahia bit-tamlik*. <<http://www.halalguide.info/content/view/644/46>>. (31 Juli 2007 pukul 14.00)
- NN. *Prinsip Musyarkah*. <http://www.pkes.org/?page=fag_list&awal=140&hal=29&PHPSESSID=50aa683a0ebac3a6f5ac90a7dde967b8>. (24 Agustus 2007 pukul 14.49).
- NN. *KPR Sistem Syariah*. <<http://www.pikiran-rakyat.com/cetak/2006/112006/05/geulis/pundi.htm>> (5 oktober 2007 pukul 14.30).
- NN. *Mengkaji KPR dengan Sistem Syariah*. <<http://www.pu.go.id/humas/media%20massa/juni/bi1406001.htm>> (5 Oktober 2007 pukul 15.20).
- Tid. *DSN Kaji Sanksi Pembiayaan Bermasalah*. <<http://www.republika.com>> edisi Jumat, 16 juli 2004 (12 Oktober 2007 pukul 14.15).
- Zulfikar. *Manajemen Resiko Bank Syariah*. <<http://www.bank-syariah-belajar-yuk.blogspot.com/>> (12 Oktober 2007 pukul 14.18).
- _____. *Produk Pembiayaan Bank Syariah*. <<http://www.bank-syariah-belajar-yuk.blogspot.com/>> (12 Oktober 2007 pukul 14.20).
- _____. *Analisis Kategorisasi Perbankan Syariah Di Indonesia 2006* (Bank Muamalat Indonesia). <<http://www.bank-syariah-belajar-yuk.blogspot.com/>> (12 Oktober 2007 pukul 14.30).

